

**UCHWAŁA Nr XLII/269/2014
RADY GMINY LESZNO
z dnia 30 stycznia 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi
Wólka (podzielona działka o nr ew. 191) w Gminie Leszno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Uchwały Nr XII/82/2011 Rady Gminy Leszno z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wólka – podzielona działka o nr ew. 191.

stwierdzając brak sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjętym Uchwałą Nr XXVIII/208/01 Rady Gminy Leszno z dnia 21 września 2001 r.

Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Wólka (podzielona działka o nr ew. 191) zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, który wyznaczony jest przez granice tej działki (podzielonej na 10 działek o nr ew. 191/1, 191/2, 191/3, 191/4, 191/5, 191/6, 191/7, 191/8, 191/9 i 191/10 we wsi Wólka w gminie Leszno), wrysowane na rysunku planu,
2. Plan wyrażony jest w postaci:
 - 1) ustaleń będących treścią niniejszej uchwały,
 - 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000 stanowiącego jego integralną część, jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. 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.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest:
 - 1) stworzenie warunków do realizacji planowej polityki inwestycyjnej w części wsi Wólka mającej doprowadzić do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wbudowanych usług towarzyszących, szczególnie handlu, gastronomii, rzemiosła (z wykluczeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), również usług oświaty, ochrony zdrowia – przy jednoczesnej ochronie wartości kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych, w tym zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu.
 - 2) utrzymanie ładu przestrzennego i podniesienie estetyki obszaru przy uwzględnieniu wartości środowiska,
 - 3) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.
2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami literowymi odpowiednio do ustaleń zawartych w tekście, zastosowanych też na rysunku planu,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Liniowe oznaczenia graficzne granicy obszaru objętego planem, linii rozgraniczających biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 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 i przyrody,
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczących ochrony krajobrazu kulturowego, dóbr kultury współczesnej;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia terenów otwartych mające na celu nadanie przestrzeni cech indywidualnych – np.: elementy takie jak ławki, stoliki, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmiecie, słupy ogłoszeniowe, elementy informacji wizualnej, plastyczne (rzeźby, fontanny) itp.
 - 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały;
 - 3) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zespół działek lub część działki przewidzianą do wydzielienia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
 - 4) **Otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – należy przez to rozumieć obszary

- wyznaczone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony ułamkiem dziesiętnym stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki lub terenu inwestycji.
 - 6) **parkingu zielonym** – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej lub łąkowej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów osobowych w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację;
 - 7) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub inwestycyjnej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, także parkingi zielone i place zabaw dla dzieci – niezależnie od ich konstrukcji. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych i podziemnych. Udział powierzchni biologicznie czynnej wyraża się procentowo w proporcji do powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej.
 - 9) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska;
 - 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od naturalnej warstwiczy przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi lub najwyższego punktu dachu, stropodachu lub innego przekrycia, przy czym do wysokości budynku nie wlicza się wystających ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia, takich jak kominy czy anteny. Ustalenie nieprzekraczalnej wysokości nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i ustaloną w planie – określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku w stosunku do linii rozgraniczającej, od której te linie wyznaczono. Linia ta może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
 - 13) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
 - 14) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 15) **obszarze Natura 2000** – należy przez to rozumieć obszar PLC 140001 "Puszcza Kampinoska" objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, tj. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
 - 16) **paliwach o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska** – należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo, między innymi: gaz ziemny,

- wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasę oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
- 17) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrysu ścian fundamentowych w przypadku gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych i miejsc na śmietniki. Powierzchnię zabudowy wyraża się procentowym udziałem powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;
 - 18) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie zajmujące co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje, co najmniej 60% jego powierzchni całkowitej;
 - 19) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają. Funkcja przeznaczenia dopuszczalnego obiektu – nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
 - 20) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 21) **Strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870) – obowiązującego w czasie sporządzania niniejszego planu;
 - 22) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym i numerem albo tylko symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 23) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2 m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm;
 - 24) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leszno dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 25) **usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć usługi których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, których celem nie jest wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi. W szczególności są to usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli itp.;
 - 26) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
 - 27) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę na jego miejscu nowego budynku, lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
 - 28) **zachowaniu istniejącej zabudowy** – możliwość pozostawienia na stałe budynków

istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy wyłącznie według zasad ustalonych w planie.

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

DZIAŁ II

Przepisy ogólne planu

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 6.

1. Plan ustala wiodącą funkcję na obszarze objętym planem, która warunkuje wszystkie inne funkcje, jako funkcje ochronne KPN ze względu na położenie obszaru planu w otulinie KPN. Odnosi się to do funkcji mieszkaniowej i dopuszczonej funkcji usługowej.
2. Plan ustala przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
3. Na obszarze objętym planem wyróżnia się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
MN/Ls - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem naturalnej zieleni leśnej;
 - 2) tereny komunikacji:
KDX - teren drogi wewnętrznej: ciąg pieszo-jezdny (niepubliczny);
KDZ - teren publicznej drogi zbiorczej (ul. Topolowa), fragment pasa drogowego;
 - 3) tereny infrastruktury:
E - tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka (następowa stacja trafo SN/nn).
4. Dla terenów, o których mowa w ust.3 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
5. Tereny, o których mowa w ust.3 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w przepisach uchwały.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 3 ustala się ponadto zasady zagospodarowania, które określają przepisy zawarte w ustaleniach działu III w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 7.

1. Teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze otuliny KPN, gdzie obowiązują odpowiednio ustalenia Rozporządzenia Rady Ministrów, Planu Ochrony lub „rocznych zadań ochronnych”.
2. Ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:
 - 1) objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i planowanych w obszarze planu;
 - 2) zakazuje się wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi; dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych ścieków do środowiska w sposób

- określony w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego (poza obszarem planu);
- 3) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
 - 4) jeśli względy bezpieczeństwa na to pozwolą – wprowadzenie nasadzeń szpalerowych (gatunkami rodzimymi) wzdłuż projektowanego ciągu pieszo - jezdnego;
 - 5) ochronę i utrzymanie: zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek budowlanych lub inwestycyjnych, zieleni towarzyszącej zabudowie i wartościowego drzewostanu; nakazuje się lokalizację nowej zabudowy, z uwzględnieniem ochrony drzew; niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania zgody w odrębnym postępowaniu;
 - 6) odstąpienie od ochrony drzew określonej w pkt 4 i 5 w uzasadnionych przypadkach: na terenach przeznaczonych pod komunikację lub gdy niemożliwe jest ich wkomponowanie w planowane zagospodarowanie działki po uzyskaniu zgody właściwego organu;
 - 7) utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej; powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 8 ;
 - 8) nakaz ogrzewania pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
 - 9) zakaz samowolnego podnoszenia lub obniżania poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi;
 - 10) w obszarze planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
3. Teren objęty opracowaniem planu znajduje się w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W.O.CH.K.), gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 21 oraz przepisy ustaw o ochronie przyrody i środowiska.
 4. Przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach Prawa ochrony środowiska.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8.

Obszar objęty opracowaniem planu nie jest przedmiotem bezpośredniego zainteresowania konserwatorskiego i z tego powodu nie ustala się zasad dotyczących problematyki ochrony dziedzictwa kulturowego w znaczeniu ochrony zabytków i stref ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na zachowaniu podstawowej struktury funkcjonalno - przestrzennej obszaru objętego planem;
2. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju jednostki osadniczej Wólka w gminie Leszno, przy jednoczesnej ochronie wartości środowiska i przyrody;
3. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu

zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Leszno, które regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

§ 10.

1. Ustala się warunki ogrodzenia działek budowlanych lub inwestycyjnych:
 - 1) ustala się sytuowanie ogrodzenia od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne w liniach rozgraniczających tych dróg, z dopuszczeniem wycofania w przypadku ominięcia istniejących drzew i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek;
 - 3) ustala się, że bramy wjazdowe i furki nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej;
 - 4) ustala się ogrodzenia o wysokości nie wyższej niż 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe (nie mniej niż 50%), z cokołem pełnym do wysokości nie wyższej niż 0,6 m nad poziom terenu, ograniczenie nie dotyczy bram i furtek;
 - 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych z wyjątkiem słupków i cokołów;
 - 6) nakazuje się umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;
 - 7) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5 m przy skrzyżowaniach dróg publicznych i działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych.

§ 11.

1. Ustala się warunki umieszczanie nośników reklamowych i elementów informacyjnych:
 - 1) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i elementów informacyjno – plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi jezdni;
 - 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków nie wyżej niż do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - 3) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych wolnostojących.
2. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i znaków informacyjno - plastycznych w powiązaniu z elementami detalu urbanistycznego.
3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12.

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) ustala się powierzchnię jednej działki budowlanej dla funkcji zabudowy jednorodzinnej na nie mniej niż 2500 m²;
 - 2) plan dopuszcza utrzymanie istniejących podziałów terenu;
 - 3) plan dopuszcza scalanie działek lub ich części, z zachowaniem warunku uzyskania powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż 2500 m²;
 - 4) nakaz zachowania wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części terenu powstałych po podziale działek budowlanych;

Rozdział 6

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

§ 13.

1. Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki dla ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenu .
2. Ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
W strefie ochronnej (wrysowanej na rysunku planu) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, w odległości 5,0 m od osi linii ustala się :
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - 2) lokalizacja innych obiektów i urządzeń wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci.
 - 3) W przypadku skablowania lub przełożenia linii elektroenergetycznej SN oznaczona na rysunku planu strefa ochronna ulega zmniejszeniu lub przestaje obowiązywać, stosownie do zaistniałej zmiany i zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 14.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu poprzez istniejący układ komunikacyjny:
 - 1) od strony zachodniej – istniejącą ul. Topolową, (publiczna droga zbiorcza – powiatowa nr 01441, o projektowanej szerokość pasa drogowego 20,0 m t.j. po 10,0 m od osi drogi) poprzez wyznaczone na rysunku planu włączenie drogi wewnętrznej;
 - 2) od strony wschodniej – istniejącą drogą gminną (dojazdową), położona poza obszarem planu.
2. Wyznacza na rysunku planu, określony liniami rozgraniczającymi, pas drogowy niepublicznej drogi wewnętrznej projektowanej jako ciąg pieszo – jezdny KDX przeznaczony pod komunikację kołową i pieszą.

§ 15.

1. Dla terenów drogi wewnętrznej: ciągu pieszo – jezdnego (**1KDX**):
 - 1) wyznacza się na rysunku planu pas drogowy wydzielony liniami rozgraniczającymi (niepublicznej) drogi wewnętrznej: ciągu pieszo – jezdny - 1KDX pod funkcję komunikacji kołowej, ciągów pieszych, odwodnienia, lokalnej sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni;
 - 2) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo – krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi.
 - 3) Dopuszcza się wprowadzenie ścieżki rowerowej w pasie drogowym ciągu pieszo – jezdny.
 - 4) W liniach rozgraniczających ciągu pieszo – jezdny ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej) jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.
2. Dla terenu fragmentu drogi publicznej zbiorczej – powiatowej (istn. ul. Topolowa) – (**1KDZ**):
 - 1) wyznacza się na rysunku planu fragment na planowane poszerzenie pasa drogowego – wydzielony linią rozgraniczającą publicznej drogi zbiorczej – pod dopełnienie funkcji komunikacji kołowej, ciągów pieszych, odwodnienia, lokalnej sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni;

- 2) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo – krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi;
- 3) Ustalenia szczegółowe dla tej drogi są zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr XIII/70/2007 Rady Gminy w Lesznie z dnia 16 lipca 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 222 z dnia 6 listopada 2007 r. poz. 6401.

§ 16.

1. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:
 - 1) sytuowanie miejsc parkingowych dla funkcji podstawowej i dopuszczalnych w granicach działki budowlanej (lub inwestycyjnej), na której ta działalność jest zlokalizowana, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc parkingowych;
 - 2) miejsca postojowe otwarte należy lokalizować w strefie wjazdowej na działkę, dopuszcza się ich zadaszenie – na warunkach jak w § 26, ust. 2, pkt 2 ppkt d tiret 2;
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny w tym przynajmniej jedno miejsce postojowe w garażu w kubaturze budynku (ustalenie to nie dotyczy garaży realizowanych na potrzeby istniejących budynków)
 - 2) usługi, sklep, punkt usługowy - 1 miejsce parkingowe: na 30m² powierzchni użytkowej;
 - 3) gastronomia – 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca konsumenckie;
 - 4) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 17.

1. Zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w urządzenia infrastruktury technicznej oraz odbiór ścieków – w ramach istniejącego i rozbudowanego zbiorowego systemu uzbrojenia w:
 - 1) sieć wodociągową;
 - 2) sieci kanalizacji sanitarnej oraz w zależności od stwierdzonych potrzeb – 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, na warunkach określonych przez operatorów tych sieci, bez konieczności zmiany planu.
3. Ustala się rezerwy terenu dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej dla zabudowy istniejącej oraz planowanej w planie, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ciągu pieszo - jezdni. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować dane sieci lub przyłącza. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w miejscu dostępnym dla właściwych służb eksploatacyjnych.
4. Ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn 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. Dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe,

podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, 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.

6. Dla wszystkich nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej przebiegających po terenach niepublicznych ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
7. Urządzenia infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę planowanego zagospodarowania.

§ 18.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się zapatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej wodociągowej sieci i ujęć gminnych.
2. Nakazuje się przyłączenie do sieci wodociągowej wszystkich budynków przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

§ 19.

1. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo – komunalnych ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej;
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową;
 - 3) odprowadzenie ścieków do odbiornika – oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszczenie realizacji atestowanych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego poza obszarem planu;
 - 5) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
 - 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo – komunalnych do wód powierzchniowych oraz wprost do gruntu.
2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, ustala się:
 - 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych (w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej). Dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania;
 - 2) zebranie wód opadowych z utwardzonych powierzchni terenów usług – w system kanalizacyjny;
 - 3) odwodnienie ciągu pieszo - jezdnego poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, drenaż, kanały deszczowe, ze zrzutem do odbiornika, zgodnie z odpowiednimi warunkami, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi - określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg.

§ 20.

1. W zakresie zasilania w energię elektryczną (stosownie do potrzeb dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń) a także dla oświetlenia ciągu pieszo – jezdnego ustala się:
 - 1) zasilanie z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej z istniejącego punktu zasilania zlokalizowanego poza obszarem planu – według warunków technicznych przyłączenia określonych przez właściwego operatora systemu energetycznego;
 - 2) rezerwowanie na działkach budowlanych lub inwestycyjnych terenów dla lokalizacji linii,

- stacji i przyłączy oraz innych niezbędnych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 3) dopuszcza się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia, oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn dla całego obszaru objętego planem;
 - 4) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na odbudowie, przebudowie istniejących linii elektroenergetycznych SN i nn oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo - rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
 - 5) w istniejących liniach napowietrznych SN dopuszcza się projektowanie słupowych stacji transformatorowych;
 - 6) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii energetycznych nn – kolizyjnych z projektowaną zabudową;
 - 7) udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń;
 - 8) dla linii SN i nn pozostawienie odpowiednich stref uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów a także zakaz zabudowy (§ 13 ust. 2).
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu w strefach napowietrznych linii elektroenergetycznych:
- 1) dopuszcza się skracanie wysokości lub usuwanie drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
 - 2) pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość naturalna może przekroczyć 3,0 m.

§ 21.

1. W zakresie zaopatrzenia w gaz, dla wszystkich obiektów w obszarze planu, ustala się:
 - 1) budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej z zachowaniem odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągów;
 - 2) zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do sieci gazowej średniego ciśnienia na 0,5 m
 - 3) prowadzenie sieci gazowej wzdłuż granic nieruchomości oraz w pasach drogowych;
 - 4) lokalizowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych: dla zabudowy mieszkaniowej w linii ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;
 - 5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych;
 - 6) nakaz przeniesienia sieci gazowej, która znajduje się pod jezdnią podczas ewentualnej modernizacji drogi w pas poza jezdnią;
 - 7) nakaz zabezpieczenia istniejących sieci gazowych przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, transportowy.

§ 22.

W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 23.

Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię słońca lub

energię geotermalną albo odnawialnymi źródłami energii stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska z dopuszczeniem kominków wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania.

§ 24.

W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności, system zbierania i wywozu odpadów komunalnych na składowisko poza obszarem planu;
- 2) lokalizowanie na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej odpowiedniego (zadaszonego) miejsca do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;
- 3) nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 25.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Rozdziale 1 Działu II niniejszej uchwały z uwzględnieniem przepisów ogólnych planu dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad: ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenu, o których mowa w Rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 26.

1. Dla terenu leśnego, częściowo zabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

1 MN/LS

plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem naturalnej zieleni leśnej
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze oddziaływać na środowisko;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej, powiatowej, zbiorczej - ul. Topolowa 1 KDZp oraz z (niepublicznej) drogi wewnętrznej: ciąg pieszo-jezdny 1KDX;
 - b) rodzaj zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące z garażami wbudowanymi;
 - dopuszcza się wolnostojące garaże i budynki gospodarcze;
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym – budynki mieszkalne i gospodarcze;
 - d) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, pod warunkiem zachowania określonych poniżej (pkt 4) ustaleń dotyczących

- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- e) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - od osi istniejącej jezdni ul. Topolowej (droga zbiorcza) – nie mniej niż 20,0 m (co odpowiada odległości nie mniejszej niż 10,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego ul. Topolowej),
 - od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdni (1KDX) – 6,0 moraz określonych poniżej (pkt 4) ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego (dotyczy to również istniejącej zabudowy mieszkaniowej);
 - g) dopuszcza się usytuowanie poza nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - elementów lub części budynku o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza lico budynku – takich jak: klatka schodowa, loggia, balkon, weranda, schody i taras na kolumnach, wykusz lub wiatrołap,
 - wiat lub zadaszeń nad miejscami do parkowania odsuniętych od linii rozgraniczającej nie mniej 2,0 m,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - h) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przyłącza odpowiednich sieci dla instalacji wewnątrz budynku – na warunkach ustalonych przez operatorów sieci;
 - i) ustala się lokalizację miejsc postojowych (garaży) zgodnie z zasadami zawartymi w § 16;
 - j) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
 - k) sytuowanie i forma ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 10,
 - l) sytuowanie i forma nośników reklam i znaków informacyjnych zgodnie z ustaleniami § 11,
 - m) nakazuje się kolorystykę elewacji w barwach naturalnych materiałów budowlanych z dopuszczeniem stosowania elementów z drewna elewacyjnego;
 - n) nakazuje się kolorystykę pokrycia dachu w barwach naturalnych materiałów pokryciowych, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych;
 - o) urządzenia detalu urbanistycznego zharmonizowanego z projektowaną zabudową.
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
 - b) nakaz utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 80% - jako grunt leśny,
 - c) nakaz utrzymania na działce istniejących wartościowych drzew,
 - d) dopuszcza się wycięcie drzew jedynie pod zabudowę i niezbędną wewnętrzną komunikację kołową i pieszą,
 - e) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze oddziaływać na środowisko,
 - f) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - g) przyjmuje się kwalifikację terenów MN/Ls w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - h) nakazuje się umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;
- 4) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane nie mniejsze niż 2500 m²;
 - b) Ustala się szerokość działki na nie mniej niż 44,0 m,
 - c) Dopuszcza się zabudowanie nie więcej niż 20% powierzchni działki, w tym

wolnostojące budynki gospodarcze i garaże – o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;

- d) Nakaz utrzymania wskaźnika intensywności zabudowy „i” na nie mniej niż 0,15 i nie więcej niż do 0,50;
 - e) Dopuszcza się powierzchnię usług wbudowanych na nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego; dopuszczalna powierzchnia usług handlu – nie więcej niż 50 m² powierzchni sprzedaży pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
 - f) Zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy:
 - Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową do dwóch kondygnacji naziemnych, z dopuszczeniem użytkowego poddasza;
 - wysokości budynków mieszkalnych – nie więcej niż 8,5 m. Dopuszcza się elementy architektury budynku (np. świetliki wznoszące się nad kalenicą dachu) do wysokości nie większej niż 11,0 m;
 - ograniczenie wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji i nie więcej niż 6,5 m;
 - poziom parteru – nie więcej niż 0,50 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - szerokość elewacji frontowej nie więcej niż 30,0 m;
 - dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach głównych i kącie nachylenia połaci nie większym niż 100% (45°);
 - dopuszcza się inną formę dachu (np. dachy płaskie lub o liniach giętych) – pod warunkiem dostosowania jej do charakteru architektonicznego bryły budynku;
 - doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami – bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 5) Ustalenia dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną:
- a) obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziale 8 Działu II;
 - b) dla dopuszczonej nowej zabudowy ustala się przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej tak jak dla zabudowy istniejącej lub na warunkach ustalonych przez operatorów sieci.

2. Dla terenu leśnego, nie zabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

2 MN/LS

plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem naturalnej zieleni leśnej, dopuszcza się budynki o charakterze rezydencjalnym.
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze oddziaływać na środowisko;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obsługa komunikacyjna z (niepublicznej) drogi wewnętrznej projektowanej jako ciąg pieszo – jezdny 1KDX;
 - b) rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki o charakterze rezydencjalnym. Na działce dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego;
 - c) lokalizację budynków z zachowaniem wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - od linii rozgraniczającej istniejącej drogi gminnej (dojazdowej) – 6,0 m;

- od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdnego (1KDX) – 6,0 m oraz określonych poniżej (pkt 4) ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - d) dopuszcza się usytuowanie poza nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - elementów lub części budynku o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza lico budynku – takich jak: klatka schodowa, loggia, balkon, weranda, schody i taras na kolumnach, wykusz lub wiatrołap,
 - wiat lub zadaszeń nad miejscami do parkowania, odsuniętych od linii rozgraniczającej nie mniej 2,0 m,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - e) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przyłącza odpowiednich sieci dla instalacji wewnątrz budynku – na warunkach ustalonych przez operatorów sieci;
 - f) ustala się lokalizację miejsc postojowych (garaży) zgodnie z zasadami zawartymi w §16 ;
 - g) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
 - h) sytuowanie i forma ogrodzeń – zgodnie z ustaleniami § 10,
 - i) sytuowanie i forma nośników reklam i znaków informacyjnych – zgodnie z ustaleniami § 11,
 - j) nakazuje się kolorystykę elewacji w barwach naturalnych materiałów budowlanych z dopuszczeniem stosowania elementów z drewna elewacyjnego;
 - k) nakazuje się kolorystykę pokrycia dachu w barwach naturalnych materiałów pokryciowych, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych.
 - l) urządzenia detalu urbanistycznego zharmonizowanego z projektowaną zabudową.
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
 - b) nakaz utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 80% - jako grunt leśny,
 - c) nakaz utrzymania na działce istniejących wartościowych drzew,
 - d) dopuszcza się wycięcie drzew jedynie pod zabudowę i niezbędną wewnętrzną komunikację kołową i pieszą,
 - e) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze oddziaływać na środowisko,
 - f) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - g) przyjmuje się kwalifikację terenów MN/Ls w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - h) nakazuje się umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych.
- 4) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane nie mniejsze niż 2500 m²;
 - b) Ustala się szerokość działki na nie mniej niż 44,0 m,
 - c) Dopuszcza się zabudowanie nie więcej niż 20% powierzchni działki, w tym wolnostojące budynki gospodarcze i garaże – o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
 - d) Nakaz utrzymania wskaźnika intensywności zabudowy „i” na nie mniej niż 0,15 i nie więcej niż do 0,50;
 - e) Dopuszcza się powierzchnię usług wbudowanych na nie więcej niż 30% powierzchni

całkowitej budynku mieszkalnego; dopuszczalna powierzchnia usług handlu – nie więcej niż 50 m² powierzchni sprzedaży pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

- f) Zasady kształtowania formy architektonicznej i gabarytów nowej zabudowy:
- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową do dwóch kondygnacji naziemnych, z dopuszczeniem użytkowego poddasza;
 - wysokości budynków mieszkalnych – nie więcej niż 8,5 m. Dopuszcza się elementy architektury budynku (np. świetliki wznoszące się nad kalenicą dachu) do wysokości nie większej niż 11,0 m;
 - ograniczenie wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji i nie więcej niż 6,5 m;
 - poziom parteru – nie więcej niż 0,50 m ponad średni poziom terenu w linii elewacji frontowej;
 - szerokość elewacji frontowej nie więcej niż 30,0 m;
 - dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych połaciach głównych i kącie nachylenia połaci nie większym niż 100% (45°);
 - dopuszcza się inną formę dachu (np. dachy płaskie lub o liniach giętych) – pod warunkiem dostosowania jej do charakteru architektonicznego bryły budynku;
 - doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami – bez ograniczeń konstrukcyjnych;
 - dopuszcza się uzupełnienie funkcji mieszkalnej o prywatne urządzenia rekreacyjno – sportowe (baseny, sale rekreacyjno – sportowe i tp) – pod warunkiem zachowania ustalonych powyżej wskaźników i parametrów.
- 5) Ustalenia dotyczące zasad obsługi infrastrukturą techniczną:
- a) obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w rozdziale 8 Działu II;
 - b) przyłączenia projektowanej zabudowy z projektowanych ciągów sieci infrastruktury technicznej lokalizowanych w pasie drogi wewnętrznej: ciągu pieszo – jezdnego 1KDX – na warunkach określonych przez odpowiednich operatorów sieci

Rozdział 2

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 27.

1. Dla terenu leśnego, nie zabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

1 KDX

plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:

tereny drogi wewnętrznej: ciąg pieszo – jezdny, jako droga niepubliczna dla bezpośredniej obsługi przylegających terenów: 1MN/Ls, 2MN/Ls, 1E;

- b) przeznaczenie uzupełniające:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżka rowerowa, zieleń urządzona towarzysząca ciągowi komunikacyjnemu.

- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dostępność komunikacyjna: istniejącą drogą powiatową (zbiorną) – ul. Topolową (1KDZ) oraz istniejącą drogą gminną (dojazdową) – znajdującą się poza obszarem opracowania planu;

- b) (niepubliczny) teren dróg wewnętrznych: ciąg pieszo–jezdny o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,0 m (jak na rysunku planu);
 - c) ustala się jeden poziom w przekroju poprzecznym pasa drogowego nie wyznaczając wydzielonych krawężnikami pasów jezdni i chodnika, dopuszcza się wydzielenie ich kolorem nawierzchni;
 - d) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z odpowiednimi warunkami technicznymi;
 - e) ustala się oświetlenie terenu dróg wewnętrznych: ciągu pieszo–jezdnego jednakowymi lampami stosownymi do ruchu kołowego i pieszego;
 - f) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - g) zakaz sytuowania wolnostojących elementów reklamowych;
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7;
 - b) nakaz utrzymania udziału pow. biologicznie czynnej - nie mniej niż 5% terenu;
 - c) dopuszcza się urządzenie zieleni towarzyszącej wzdłuż północnej strony drogi.
- 4) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) na terenie przeznaczonym pod ciąg pieszo - jezdny obowiązuje całkowity zakaz zabudowy.
 - b) Zakaz zabudowy i całkowity zakaz zabudowy – nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu art. 46 ust.1. ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych) z wyłączeniem obszarów, względem których przepisy odrębne wyłączają zastosowanie tego artykułu.
2. Dla terenu fragmentu publicznej drogi zbiorczej – istniejącej ul. Topolowej – oznaczonego w planie symbolem

1KDZ

plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
tereny publicznej drogi zbiorczej: fragment stanowiący poszerzenie pasa drogowego;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ciąg pieszy, dopuszczalna ścieżka rowerowa, zieleń urządzona towarzysząca ciągowi komunikacyjnemu.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) fragment pasa drogowego stanowiący poszerzenie go do szerokości 20,0 m (po 10,0 m od osi jezdni) w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
 - b) ustalenia szczegółowe dla tej drogi są zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Wiktorów i Wólka w gminie Leszno uchwalonym uchwałą Nr XIII/70/2007 Rady Gminy w Lesznie z dnia 16 lipca 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 222 z dnia 6 listopada 2007 r. poz. 6401.
 - c) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z odpowiednimi warunkami technicznymi;
 - d) ustala się oświetlenie terenu dróg wewnętrznych: ciągu pieszo–jezdnego jednakowymi lampami stosownymi do ruchu kołowego i pieszego;
 - e) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - f) zakaz sytuowania wolnostojących elementów reklamowych;
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

- b) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 5% powierzchni terenu;
 - c) dopuszcza się urządzenie zieleni towarzyszącej wzdłuż północnej strony drogi.
- 4) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) na terenie przeznaczonym pod ciąg pieszo - jezdny obowiązuje całkowity zakaz zabudowy.
 - b) Zakaz zabudowy i całkowity zakaz zabudowy – nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu art. 46 ust.1. ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych) z wyłączeniem obszarów, względem których przepisy odrębne wyłączają zastosowanie tego artykułu.
3. Dla terenu leśnego, nie zabudowanego – oznaczonego w planie symbolem:

1E

plan ustala:

- 1) Przeznaczenie terenu (przeznaczenie podstawowe):
tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka (nasłupowa stacja trafo SN/nn);
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dostępność komunikacyjna – ciągiem pieszo-jezdnym 1KDX;
 - b) ustala się możliwość budowy, rozbudowy i remontów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z odpowiednimi warunkami technicznymi wynikającymi z odpowiednich przepisów odrębnych;
 - c) zakaz sytuowania jakichkolwiek elementów reklamowych.
- 3) Zasady ochrony środowiska i przyrody - obowiązują ustalenia zawarte w § 7.
- 4) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje całkowity zakaz zabudowy – nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej i infrastruktury telekomunikacyjnej (w rozumieniu art. 46 ust.1. ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych) z wyłączeniem obszarów, względem których przepisy odrębne wyłączają zastosowanie tego artykułu).

DZIAŁ IV

Przepisy końcowe i przejściowe

§ 28.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r.

Zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu miejscowego - służącą naliczeniu wysokości opłaty na rzecz Gminy Leszno - w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej 15,0%;
- 2) dla pozostałych terenów 0,1%.

§29.

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z ustaleniami planu.

§ 30.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 31.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Leszno i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

*Przewodnicząca Rady Gminy
/-/ mgr Barbara Koza*