

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy w gminie Leszno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) uchwały NR XLII/234/2005 Rady Gminy Leszno z dnia 29 kwietnia 2005 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy, oraz uchwały Nr VIII/40 /2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. zmieniającej uchwałę Nr XLII/234/2005 Rady Gminy Leszno z dnia 29 kwietnia 2005 r. w sprawie uchwał Rady Gminy Leszno dotyczących sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grądy Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Zakres regulacji planu
§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Grądy zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają granice administracyjne wsi Grądy.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

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

§ 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwalę do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) funkcje terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub symbolem literowym;
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalnej;
 - 6) granice stref od cmentarza i rurociągu naftowego;
 - 7) korytarze linii elektroenergetycznych;
 - 8) oznaczenia miejsca połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 (według rysunku planu propozycje) mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. Oznacza się na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego, (granice nowych działek i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich warunków planu oraz przepisów odrębnych.

§ 5.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

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

§ 6.

1. Ileokroć w niniejszej uchwalę jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwalę** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leszno dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 6) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego-K.P.N.** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
 - 7) **strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu-W.O.C.H.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Nr 3 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);
 - 8) **obszarze Natura 2000** – należy przez to rozumieć obszar PLC 140001 „Puszczą Kampinoską” objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, tj. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
 - 9) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 10) **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 wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
 - 11) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od granic działki lub od innych obiektów, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
 - 13) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi; usługi

- handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli, usługi agroturystyki itp.);
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki inwestora;
 - 15) **terenach realizacji celów publicznych** – należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 16) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych;
 - 17) **niepublicznych drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogę KDW lub wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
 - 18) **bezpośrednim dostępie do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej** – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
 - 19) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
 - 20) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie inwestycji do powierzchni całkowitej terenu inwestycji;
 - 21) **dominancie** - należy przez to rozumieć obiekty lub narożniki zabudowy i fragmenty elewacji położone w miejscach eksponowanych i na osiach widokowych, dla których ustala się stosowanie rozwiązań projektowych podkreślających to położenie;
 - 22) **zharmonizowaniu z otoczeniem**- należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z otoczeniem;
 - 23) **tunelach ekologicznych**- należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migrację drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnicę, co najmniej 10,0cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10,0 cm prześwity pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10,0cm;
 - 24) **ochronie drzew** – należy przez to rozumieć zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i sytuacji uzasadnionych względami fitosanitarnymi oraz takie zagospodarowanie terenów, które nie będzie wywoływało niekorzystnych dla drzew zmian środowiska;
 - 25) **bezpośrednim sąsiedztwie KPN i Obszaru Natura 2000**- należy przez to rozumieć obszar ustalony zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie przeprowadzonej procedury oceny oddziaływania na środowisko;
 - 26) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
 - 27) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
 - 28) **zabudowaniach mieszkalnych** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone na mieszkania, a także na okresowy lub stały pobyt ludzi poza stałym miejscem zamieszkania.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

DZIAŁ II
Ustalenia ogólne planu
Rozdział 1
Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni
Przeznaczenie terenu
§ 7.

1. Ustala się, że wiodącą funkcją terenu na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa.
2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych i z gruntem leśnym - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/ZL**;
 - 4) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 5) teren cmentarza – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
 - 6) teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 7) tereny rowów- oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 8) teren korytarza rurociągu naftowego – oznaczony na rysunku planu symbolem **Rn**;
 - 9) teren parkingu - oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
 - 10) tereny komunikacji-oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) **KDG** (nr 580) –droga główna,
 - b) **KDL** (nr 01444) –droga lokalna,
 - c) **KDD** –drogi dojazdowe,
 - d) **KDW** –drogi wewnętrzne.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego
§ 8.

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Leszno.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
§ 9.

Na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustala zasady lokowania zabudowy wzdłuż tych linii.

§ 10.

W zakresie gabarytów obiektów ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy;
 - 2) ustaloną i dopuszczalną geometrię dachów,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy

- 3) maksymalną wielkość i warunki realizacji usług;
- 4) maksymalną wielkość zabudowy gospodarczej i garaży;
- 5) warunki określające maksymalną wielkość nowych wolnostojących obiektów usługowych.

§ 11.

W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy i utwardzenia.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek;
- 2) minimalne szerokości frontu wydzielanych działek;
- 3) kąt położenia bocznych granic wydzielanych działek w stosunku do przyległych dróg;
- 4) zasady i warunki podziału na działki;
- 5) zasady wydzielania dróg na obszarze stanowiska archeologicznego.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 13.

Oznacza się na rysunku planu, granice terenów zmeliorowanych oraz ustala warunki ich ochrony.

§ 14.

Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.

§ 15.

1. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
2. Zgodnie z § 89. w/w rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. obowiązują odpowiednie odległości podstawowe.

§ 16.

Wokół rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia i kabla światłowodowego dalekosiężnego w jego strefie bezpieczeństwa (rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2005 r. Nr 243 poz. 2063). przyjmuje się i określa następujące zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

- 1) strefę bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego, 5m na północ i 6m na południe od osi rurociągu, pozostawia się w nawierzchni gruntowej do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu, bez drzew, krzewów i ogrodzeń;
- 2) strefę bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego i zabudowy, wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych, po 15m od osi rurociągu w każdą stronę, pozostawia się bez składowania materiałów łatwopalnych oraz altan, garaży i budynków gospodarczych, do wykorzystania jako tereny zieleni;
- 3) w strefie bezpieczeństwa, wyznaczonej po 30m od osi rurociągu w każdą stronę, wszelkie inwestycje: budowa budynków mieszkalnych, roboty budowlane i instalacyjne, budowa zjazdów na działki winny odbywać się pod nadzorem operatora rurociągu.

§ 17.

Oznacza się na rysunku planu granice stref od cmentarza oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w strefie.

Rozdział 2

Ochrona środowiska i przyrody

§ 18.

1. W obszarze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego- K. P. N. wyznaczonej rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. dla ochrony K. P. N., obowiązują odpowiednio ustalenia Planu Ochrony.

2. Oznacza się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego K. P. N. i wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego-K.P.N. i obszaru Natura 2000.

3. Oznacza się granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody, uwzględniając położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz sąsiedztwo z Kampinoskim Parkiem Narodowym i z obszarem Natura 2000 poprzez:

- 1) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu;
 - 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych;
 - 3) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
 - 4) ochronę i zachowanie ciągłości szpalerów zieleni przyrodznej i zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg;
 - 5) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 16;
 - 6) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach i do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej;
 - 7) odsunięcie nowej zabudowy od drogi KDG, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza);
 - 8) zakaz samowolnego obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu K. P. N. i siedlisk chronionych jako obszary Natura 2000;
 - 9) wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych-odnawialnych źródeł energii;
 - 10) zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi;
 - 11) nakaz przeprowadzania dojazdów do działek jedynie w formie nienaruszającej ukształtowanie terenu;
 - 12) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w bezpośrednim sąsiedztwie K. P. N. i obszaru Natura 2000 zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska), z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich z wyjątkiem przedsięwzięć określonych w art. 51 ust. 1 pkt 2 Prawa ochrony środowiska.
5. W strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu –W. O. CH. K. oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem - obowiązują odpowiednio ustalenia Rozporządzenia Nr 3 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).

§ 19.

1. Ustala się zachowanie rowów WS - rowów melioracyjnych szczegółowych oraz ich ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem dopuszczając ich przesunięcie i usytuowanie wzdłuż dróg.
2. Ustala się warunki ochrony i utrzymania: zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew. Nakazuje się lokalizację nowej zabudowy, z uwzględnieniem ochrony drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania zgody Urzędu Gminy Leszno w odrębnym postępowaniu.

§ 20.

W zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej określa się potencjalne obszary oddziaływania akustycznego i ustala zasady ochrony przed hałasem, a także określa standardy akustyczne terenów.

Rozdział 3
Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu kulturowego
§ 21.

- Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków, będące pozostałościami osad z epoki brązu oraz średniowiecza datowanymi na XV-VIII w. p.n.e. i XIV-XV w. n.e. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 56-62/10, 56-62/11, 56-62/12, 56-62/21, 56-62/22, 56-62/23), w formie straż ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 56-62/10, 56-62/11, 56-62/12, 56-62/21, 56-62/22, 56-62/23.
- Na obszarze w/w stref ustala się:
 - obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków-przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściciemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
 - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
 - przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
 - warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- Ustala się ochronę cmentarza Mariawickiego z początku XX w. (w ewidencji konserwatora zabytków) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem.
- Ustala się ochronę kapliczki przydrożnej wraz z towarzyszącym drzewostanem, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie przy kapliczce placu.

§ 22.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego: zachowuje się przebiegi dróg ul. Topolowej, ul. Podleśnej z ciągami zieleni oraz charakter zabudowy (wysokości i gabaryty obiektów).

Rozdział 4
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji
§ 23.

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

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

§ 25.

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

- 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;
- wyznacza się miejsca skrzyżowań i zachowanych połączeń z drogami wewnętrznymi;
- 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 zjazd w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

- 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-i ul. Topolowej 2KDL:

- 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;
- dopuszcza się zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 27.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg dojazdowych KDD:

- 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;
- 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;
- odstąpienie 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;
- 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:

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

§ 29.

- 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.
- Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

§ 30.

- W korytarzu drogi KDG, za rowem przydrożnym, wyznacza się miejsce lokowania ścieżki rowerowej.
- W zależności od warunków lokalnych dopuszcza się ścieżki rowerowe w ciągach pozostałych dróg.
- 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.

Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych (parkingów):

- ustala się miejsca postojowe na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych;
- dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KDD i dróg wewnętrznych;
- wykłucza się lokalizację miejsc postojowych poza ustalonymi miejscami, o których mowa w pkt. 1 i 2.
- Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
 - zabudowa jednorodzinna – na własnej działce 3 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny (liczone z miejscami w garażach);
 - 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 10miejsc dla samochodów osobowych i jedno miejsce na autokar;
- 10) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

Rozdział 5

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 rozprzewadzenie 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.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 41.

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

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

§ 42.

OZNACZENIE TERENU		1MN-9aMN i 10MN-29MN
1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania		
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) zieleni urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) wbudowane usługi towarzyszące b) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą)