

**UCHWAŁA Nr ..../.../2013  
RADY GMINY LESZNO  
z dnia ..... 2013 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów  
ulica Szkolna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.594, z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z uchwałą Nr XIII/89/2011 Rady Gminy Leszno z dnia 27 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów ulica Szkolna stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno przyjętego uchwałą Nr XXVIII/208/01 Rady Gminy Leszno z dnia 21 września 2001 r. Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres regulacji planu**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów ulica Szkolna, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Obszar planu obejmuje działki ewidencyjne numer 317 i 318, a granice obszaru objętego planem wyznaczają:
  - 1) od północy: północna granica działek ewidencyjnych numer 317 i 318;
  - 2) od wschodu: wschodnia granica działki ewidencyjnej numer 318;
  - 3) od południa: południowa granica działek ewidencyjnych numer 317 i 318;
  - 4) od zachodu: zachodnia granicy działki ewidencyjnej numer 317.
3. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – 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.

**§ 3.**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem tożsame z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz.645.

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r. poz. 951, 1445 oraz z 2013 poz. 21, 405.

- 5) rów do przesunięcia lub skanalizowania.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych: zasięg terenów zmeliorowanych.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

#### § 4.

1. W planie określa się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
  - 10) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów, zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
  - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) 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.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość liczbową stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych

rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu lub ustalone w planie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów termomodernizacji; nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszona dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie wykraczają poza obrys budynku więcej niż 1,5m;
- 4) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego KPN** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody (na dzień uchwalenia planu rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego);
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrys 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, miejsc na śmietniki oraz innych nietrwale związanych z gruntem obiektów- wyrażoną, jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, co najmniej 60% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektów, że określona funkcja zajmuje, co najmniej 60% ich powierzchni użytkowej;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, nie więcej niż 40% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektów, że określona funkcja zajmuje, nie więcej niż 40% ich powierzchni użytkowej;
- 9) **strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu-W.O.CH.K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody (na dzień uchwalenia planu rozporządzenie 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);
- 10) **tablicach i urządzeniach 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;

- 11) **tunelach ekologicznych** - należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzenia bez podmurówek; ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu; zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15cm lub 15cm x 15cm w rozstawie 10m umieszczonych na wysokości poziomu terenu; zachowania prześwitu o szerokości minimum 10cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10cm;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – 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, służących działalności (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza), która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności: usługi handlu, usługi oświaty, gabinet lekarski, gabinet stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, a także drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe.

Rozdział 2  
Ustalenia szczegółowe  
**§ 6.**

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza wraz ze związanymi z nią urządzeniami budowlanymi, budynkami gospodarczymi i garażem, obiektami małej architektury, zielenią urządzoną;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe jako wbudowany lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, drogi wewnętrzne.

**§ 7.**

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na działce budowlanej o minimalnej powierzchni dopuszcza się: budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolno stojącej lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze;
- 2) dopuszcza się w budynku mieszkalnym jednorodztynym użytkowy lokal wbudowany do 30% jego powierzchni całkowitej;
- 3) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane;
- 4) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) z uwzględnieniem ustaleń § 5 pkt 3, nakazuje się realizację budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej dróg poza obszarem planu;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą lokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów małej architektury, przyłączy i szamba szczelnego oraz rowów;
- 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 8) obowiązują następujące warunki dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu każdej działki budowlanej:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
- d) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 8,5m dla budynków mieszkalnych, 4,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,
- f) ustalenie lit. e nie dotyczy: inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz odgromników, anten, kominów, urządzeń wentylacyjnych na dachach budynków,
- g) ustala się kolor elewacji: barwy pastelowe i szarości, dopuszcza się stosowanie szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia,
- h) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z drewnopodobnych tworzyw sztucznych, takich jak siding,
- i) ustala się kolor dachu: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni,
- j) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych zabudowy: od 10° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
- k) dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych wolno stojących lub dobudowanych budynków gospodarczych i garaży od 0 ° do 15 °,
- l) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
  - linia ogrodzeń nie może przekroczyć linii rozgraniczającej dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5m od gazociągu,
  - dopuszcza się miejscowe przesunięcie ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej, bram i furtek,
  - ustala się odsunięcie ogrodzeń od rowów zachowanych jako otwarte, co najmniej 1,5 m od górnej skarpy rowu,
  - dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
  - za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
  - ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła, cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
  - nakazuje się realizację w ogrodzeniach tuneli ekologicznych,
  - zakazuje się realizacji bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki budowlanej,
- m) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- n) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
  - dopuszcza się nośniki reklamowe na płaszczyźnie elewacji budynków,
  - dopuszcza się urządzenia reklamowe na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,
  - ustala się maksymalną jednostkową powierzchnię informacyjną do 2m<sup>2</sup>,
  - ustala się łączną powierzchnię informacyjną na działce budowlanej do 4m<sup>2</sup>,
  - zakazuje się stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu,
- o) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z garażami i budynkami gospodarczymi nie może być

- mniejsza niż: 800m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie wolno stojącej; 800m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie bliźniaczej,
- p) dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2m<sup>2</sup>,
- q) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na:
- 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny z dopuszczeniem realizacji tego miejsca w garażu,
  - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ale nie mniej niż 1miejsce na lokal użytkowy.

## § 8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) w obejmującej obszar planu strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K., o której mowa w § 5 pkt 9, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w obszarze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego - KPN o której mowa w § 5 pkt 4, obowiązują odpowiednio ustalenia planu ochrony lub rocznych zadań ochronnych;
- 3) 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:
  - a) objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu,
  - b) utrzymanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej liczonej zgodnie z definicją zapisaną w § 5 pkt 5,
  - c) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych, w tym:
    - nakaz odwodnienia terenów zabudowy mieszkaniowej i odprowadzanie czystych wód opadowych z dachów na własnym terenie nieutwardzonym, do ziemi, do dołów chłonnych,
    - ograniczenie podpiwniczeń budynków,
    - prowadzenie wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych,
  - d) nakaz ogrzewania pomieszczeń paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
- 4) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a jeśli działalność jest prowadzona w lokalu użytkowym usytuowanym w budynku mieszkalnym – poza tym lokalem;
- 5) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków do ziemi, wód powierzchniowych lub podziemnych;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej;
- 8) przyjmuje się kwalifikacje w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## § 9.

Obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scaleń i podziałów nieruchomości, dla jednego budynku mieszkalnego z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez, z garażami i budynkami gospodarczymi:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 800m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie wolnostojącej,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 800m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie bliźniaczej,
  - c) od strony drogi 5KDD szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m dla działki z budynkiem wolno stojącym, 15m dla działki z jednym budynkiem w zabudowie bliźniaczej,
  - d) kąt położenia granicy wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 80° - 100°;
  - e) od strony drogi 9KDD szerokość frontu wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 5m;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scaleń i podziałów nieruchomości, dla obiektów infrastruktury technicznej:
  - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1m,
  - c) kąt położenia granicy wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 80° - 100°.

#### **§ 10.**

Obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się zabudowę na terenach zmeliorowanych po przebudowie lub likwidacji drenażu;
- 2) odnośnie rowu melioracyjnego: ustala się jego przesunięcie do drogi 5KDD (poza obszarem planu) i usytuowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy jako rowu otwartego lub skanalizowanego z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

#### **§ 11.**

Obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną, odpowiednio z przyległych dróg poza obszarem planu (ul. Szkolna 9KDD lub 5KDD);
- 2) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się zaopatrzenie z istniejącego i rozbudowywanego zbiorowego systemu uzbrojenia: z wodociągu, sieci kanalizacji, z gazociągu, linii elektroenergetycznej i telefonicznej zlokalizowanych w ulicach poza obszarem planu (ul. Szkolnej 9KDD lub ulicy 5KDD);
- 3) do czasu realizacji sieci infrastruktury dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni na działkach oraz realizację atestowanych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego w Lesznie poza obszarem planu;
- 4) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem: gazu przewodowego lub bezprzewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki (do 0,3%); dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) wyklucza się stosowanie do ogrzewania paliw stałych z wyjątkiem biomasy, a ogrzewanie kominkowe dopuszcza się wyłącznie, jako dodatkowe źródło ogrzewania;
- 6) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

### **§ 12.**

1. Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu.
2. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10 %.

### Rozdział 3

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

### **§ 13.**

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborów uchwalonego uchwałą Nr L/274/2005 Rady Gminy Leszno z dnia 22 grudnia 2005 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 10 marca 2006 r. Nr 48, poz. 1565.

### **§ 14.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

### **§ 15.**

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