

## WYPIS Z PLANU NR 54/2017

Na podstawie art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm./ w związku z wnioskiem firmy **IN-TEC-PLAN** działającej na zlecenie Gminy Leszno, w sprawie wydania wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ew. **558/1, 625/1, 462/1, 408/4, 249/1, 957, 223/1 w obrębie Leszno oraz działek o nr ew. 3 i części działki o nr ew. 6 w obrębie Leszno PGR**, gm. Leszno:

### informuję,

że przeznaczenie ww. terenu określa Uchwała nr LIII/286/2006 Rady Gminy Leszno z dnia 2 marca 2006 r. /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 101 z dn. 31 maja 2006 r., poz. 3341/ w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap A.

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

**Działki o nr ew. 249/1, 558/1 oraz część działki o nr ew. 6 (obręb Leszno PGR) stanowią część wojewódzkiej drogi głównej 2KDG – ul. Błońska.**

**Działka o nr ew. 408/4 stanowi część wojewódzkiej drogi głównej 1KDG – ul. Sochaczewska i ul. Warszawska.**

**Działki o nr ew. 462/1 oraz 3 (obręb Leszno PGR) stanowią części gminnych dróg lokalnych, odpowiednio 3KDL (Al. Wojska Polskiego) i 5KDL (ul. Fabryczna).**

**Działki o nr ew. 957 i 625/1 stanowią gminne drogi dojazdowe KD, odpowiednio ul. Kwiatowa i ul. Sokołowska.**

**Działka o nr ew. położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 53MN i stanowi drogę gminną (ul. Murarska) bez oznaczenia na rysunku planu.**

W granicach terenów komunikacji **KDG, KDL, KD** plan ustala:

1. Ustala się powiązanie terenu z układem zewnętrznym w następujący sposób:
  - a. drogą wojewódzką nr 580 Warszawa – Sochaczew, klasy G;
  - b. drogą wojewódzką nr 579 Błonie – Nowy Dwór Maz., klasy G.
2. Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic:
  - a. główne (G) - droga wojewódzka nr 580 – 1KDG – zgodnie ze stanem istniejącym, - droga wojewódzka nr 579 – 2KDG – zgodnie ze stanem istniejącym (dopuszcza się obniżenie klasy drogi do Z - zbiorczej, po wybudowaniu obwodnicy Leszna)
  - b. lokalne (L) oznaczone na rysunku planu symbolami od 3KDL do 13KDL – zgodnie ze stanem istniejącym i nie mniej niż 10 m, projektowane – min. 12m,
  - c. dojazdowe (D) - pozostałe ulice publiczne, bez oznaczeń na rysunku planu miejscowego – zgodnie ze stanem istniejącym i nie mniej niż 8 m, projektowane – min. 10m,
3. Nakazuje się przesunięcie bądź likwidację wszystkich naziemnych urządzeń i budowli technicznych, zlokalizowanych wewnątrz pasów ulicznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
4. W przypadku realizacji nowych ogrodzeń działek nakazuje się zachowanie w obrębie skrzyżowań „trójkątów widoczności”, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Wprowadza się zasadę powszechnego stosowania ścieżek rowerowych, prowadzonych wzdłuż ulic publicznych oraz wzdłuż rowów melioracyjnych, w miejscach wskazanych na rysunku planu.

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

1. Przeznaczenie podstawowe – rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolnostojących.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - a. lokalizowanie zabudowy bliźniaczej, pod warunkiem, że jest to uzasadnione koniecznością ochrony drzewostanu, ukształtowania terenu lub stosunków wodnych oraz że domy są usytuowane na dwóch wydzielonych działkach, spełniających ustalone w planie miejscowym warunki dla działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b. lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - c. lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy (nie więcej niż 1 obiekt o powierzchni do 60m<sup>2</sup> w obrębie działki budowlanej).
3. Na terenach MN wyklucza się:
  - a. lokalizowanie zabudowy usługowej, w formie oddzielnych budynków, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków usługowych na wydzielonych działkach,
  - b. lokalizowanie obiektów przemysłowych oraz obiektów i urządzeń, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne lub może on być wymagany, z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
  - c. lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.
4. Na terenach MN nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami §58 niniejszej uchwały.
5. Dla terenów 53MN plan ustala:
  - a. minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ( $I_{MAX}$ ) - 800m<sup>2</sup>,  $I_{MAX}=0,40$
  - b. maksymalną wysokość zabudowy – 3,5 m od poziomu terenu do poziomu okapu i 8,5 m do najwyższej krawędzi dachu,
  - c. maksymalną liczbę kondygnacji – 2,
  - d. minimalny udział terenu biologicznie czynnego – 70%
  - e. lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały,

Dla terenów MN ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaleń szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §16, §17, §18, §21, §24 ust.2,3, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
3. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §38, §39 niniejszej uchwały,
4. w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §40, §41, §43, §44, §45 niniejszej uchwały,
5. w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §46, §48, §49, §50, §52, §53 niniejszej uchwały,

6. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §57 ust. 2, §58 ust. 1 niniejszej uchwały.
7. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały.
8. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4 (§13 - §28)**

##### **Zasady ochrony środowiska przyrodniczego**

###### **§13**

Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, to znaczy:

1. istniejącego drzewostanu,
2. flory i fauny,
3. stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych,
4. ukształtowania terenu,
5. powietrza.

###### **§ 14**

Wskazuje się granice:

1. Kampinoskiego Parku Narodowego oraz strefy wyłączzonej z zabudowy w odległości 25 od granic KPN,
  2. obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLC 140001,
  3. Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

###### **§16**

1. Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych, obsadzeń ulic, rowów, zieleni śródpolnej itp. na całym terenie objętym planem.
2. Ustala się nakaz wymiany drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej należy zastąpić nowym, już wstępnie ukształtowanym drzewem, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.

###### **§17**

Ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu (z wyłączeniem drzew owocowych) w obrębie istniejących i nowotworzonych działek budowlanych oraz nakazuje się poprzedzenie realizacji nowych inwestycji inwentaryzacją i waloryzacją zieleni wysokiej i niskiej.

###### **§18**

W przypadku realizacji nowej zabudowy, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i nie będzie wymagać zmian ukształtowania terenu. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan. Zgodę na wycięcie drzewa należy uzyskać w Urzędzie Gminy Leszno w odrębnym postępowaniu.

###### **§ 21**

- 1) Na całym obszarze objętym planem miejscowym nakazuje się, stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów lub elementów ażurowych – umożliwiających migrację drobnej zwierzyny. Ogrodzenia pomiędzy sąsiednimi działkami należy wykonywać bez podmurówki, lub stosując w niej przy powierzchni terenu przejścia ekologiczne.
- 2) Ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń pełnych.

###### **§ 23**

1. Nakazuje się zachowanie i odtworzenie systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez teren objęty planem miejscowym.

2. Zakazuje się niszczenia, zasypywania i zanieczyszczania znajdujących się na terenie opracowania rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych. Nakazuje się właścicielom gruntów, na których znajdują się rowy ich bieżącą konserwację, której wykonywanie będzie kontrolowane przez Urząd Gminy, lub pozostawienie wzdłuż rowu pasa szerokości 4 m, który umożliwi dostęp do rowu stosownym służbom (Spółka Wodna), w celu jego konserwacji. Wszelkie przebudowy i przekrycia rowów, znajdujących się w obrębie prywatnych działek mogą być prowadzone po opracowaniu projektu przebudowy przez osobę uprawnioną oraz po przeprowadzeniu niezbędnej procedury administracyjnej,
3. Ustala się kompleksową przebudowę lub likwidację istniejącej sieci drenarskiej na terenach rolnych, przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych. Uzgodnienia wymagają ponadto:
  - 1) wszelkie zmiany trasy lub przekrycia rowów melioracyjnych,
  - 2) budowle komunikacyjne, realizowane w bezpośrednim sąsiedztwie rowów,
  - 3) inwestycje liniowe na terenach zmeliorowanych,
  - 4) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów produkcyjno-usługowych oraz ulic o nawierzchni utwardzonej.

#### **§ 24**

Zakazuje się:

1. sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od górnej krawędzi rowu. W przypadku ogrodzeń przecinających poprzecznie bieg rowu, warunki swobodnego przepływu winny być zachowane przez sprawnie funkcjonujący system przepustów,
2. odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu.

#### **§25**

Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez:

1. realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z §61 i §62 niniejszej uchwały oraz ograniczenie eksploatacji lokalnych studni,
2. odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic i placów miejskich zgodnie z §63,
3. ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, zgodnie z §47,
4. ograniczenie eksploatacji lokalnych studni na rzecz gminnej sieci wodociągowej i docelową ich likwidację.

#### **§26**

1. Ustala się ochronę skarp, krawędzi erozyjnych, wydm i innych charakterystycznych elementów ukształtowania terenu.
2. W przypadku lokalizowania nowej zabudowy na terenach wydm, nakazuje się ich zachowanie, poprzez:
  1. stosowanie konstrukcji lekkich i płytkie posadowienie budynków oraz dostosowanie usytuowania budynku do ukształtowania terenu,
  2. wprowadzenie zakazu wszelkich prac ziemnych, z wyłączeniem wykopów pod fundamenty budynków.

#### **§27**

1. Na całym obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

#### **§28**

1. Dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, wyłącznie na terenach usług

komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/P**.

2. Nakazuje się rekultywację terenów, na których prowadzona jest lub była działalność powodująca degradację środowiska, w trakcie jej prowadzenia, lub gdy jest to niemożliwe – bezpośrednio po zakończeniu tej działalności i na koszt podmiotu, który tę działalność prowadził.

### **§ 35**

Nakazuje się dostosowanie formy, gabarytów i detalu architektonicznego nowych i modernizowanych budynków do lokalnych tradycji – budownictwa wsi mazowieckiej oraz harmonijne wkomponowanie nowych obiektów w otaczający krajobraz.

### **§38**

W zakresie umieszczania reklam ustala się:

1. Zakaz umieszczania reklam na pomnikach i w miejscach pamięci narodowej oraz na pomnikach przyrody i drzewach.
2. Dopuszcza się umieszczanie reklam i znaków plastycznych w obrębie prywatnych działek, jedynie w wypadku, kiedy dotyczą one działalności prowadzonej w obrębie działki, na której się znajdują oraz nakazuje uzgadnianie projektów reklam z Urzędem Gminy.

### **§39**

1. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń w obrębie terenów przeznaczonych na cele publiczne – położonych w liniach rozgraniczających ulic, placów i ciągów pieszych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.
2. Nakazuje się uzgodnienie z Urzędem Gminy projektów ogrodzeń obiektów użyteczności publicznej i prywatnych posesji od strony terenów przeznaczonych na cele publiczne – ulic, ciągów pieszych i placów.

### **§ 40**

Ustala się umiejscowione i nieprzekraczalne linie zabudowy.

### **§ 41**

1. Nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy.
2. O ile na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy zachowaniu szerokości ulicy dojazdowej i uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
1. W przypadku, gdy na rysunku planu miejscowego nie wskazuje się linii zabudowy umiejscowionych i nieprzekraczalnych, nakazuje się lokalizację budynków na działce w odległości co najmniej 5 m od linii rozgraniczającej ulicy (granicy działki), jednak nie mniej niż 6 m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

### **§ 43**

Ustala się, że ilość kondygnacji nowej zabudowy na terenach **MN, MN/U, MW/U** i **MW/MN/U** nie może przekraczać trzech, a jej wysokość nie może być większa, niż określona w ustaleniach szczegółowych – Dział II niniejszej uchwały.

### **§ 44**

1. W budynkach lokalizowanych na terenach **MN** i **MN/U** nakazuje się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połąci w granicach od 30° do 40°. Kierunek usytuowania kalenicy powinien nawiązywać do zabudowy, znajdującej się w tym samym ciągu ulicznym.
2. Zakazuje się stosowania sidingu i blachy trapezowej na elewacjach budynków oraz w przypadku remontu kapitalnego, modernizacji lub rozbudowy istniejących budynków nakazuje wymianę elementów azbestowych na inne materiały, dopuszczone w obowiązujących normach do stosowania w budownictwie.

#### **§ 45**

Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

1. zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetonowych,
2. nakazuje się stosowanie ogrodzeń azurowych o minimum 60% prześwicie w przęśle i cokole nie wyższym niż 0,6 m lub żywoplotów,
3. ogrodzenia realizowane na terenie objętym planem muszą spełniać następujące warunki:
  - 1) nie mogą być wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
  - 2) muszą być realizowane zgodnie z §21 niniejszej uchwały,
4. ustalenie ust. 3, pkt 1) nie dotyczy ogrodzeń terenów sportowych i usług oświaty, które mogą być realizowane jako wyższe, ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania,
5. nakłada się obowiązek przedstawienia właściwemu organowi projektu ogrodzenia przy zgłaszaniu jego budowy.

#### **§ 46**

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej z dopuszczonymi usługami podstawowymi zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w DZIALE II niniejszej uchwały.  
W przypadku podziałów wtórnych dopuszcza się 5% tolerancję powierzchni.

#### **§48**

Jako dominujący typ zagospodarowania na terenach zurbanizowanych wsi ustala się zabudowę jednorodziną w formie budynków wolnostojących. Nowe domy bliźniacze dopuszcza się w przypadku konieczności ochrony drzewostanu, ukształtowania terenu lub stosunków wodnych oraz zasad ładu przestrzennego, pod warunkiem, że są one usytuowane na dwóch wydzielonych działkach, spełniających ustalone w planie miejscowym warunki dla działek budowlanych.

#### **§49**

1. Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji lub rozbudowy, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz wszystkie warunki, dotyczące zabudowy mieszkaniowej, ustalone w planie miejscowym.
2. Wyklucza się lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej. Realizacja nowego budynku mieszkalnego w obrębie działki już zabudowanej jest możliwa jedynie pod warunkiem docelowego wyburzenia istniejącego budynku mieszkalnego, co powinno nastąpić niezwłocznie po oddaniu do użytku nowego budynku.

#### **§ 50**

Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu, z zachowaniem priorytetu wartości drzew.

#### **§ 52**

Na całym terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych, wbudowanych w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku i że nie wymaga to wznoszenia dodatkowych budynków w obrębie działki.

#### **§ 53**

Dopuszcza się realizację w obrębie działek budowlanych, stałych budynków gospodarczych lub garaży (po jednym obiekcie na działce, o wysokości 1 kondygnacji i powierzchni nie większej niż 60m<sup>2</sup>), pod warunkiem dostosowania ich lokalizacji do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu miejscowego, dotyczących zabudowy.

### §55

Ustala się rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą sieć ulic lokalnych: L 1/2 i dojazdowych: D 1/2 i 1/1, jedno i dwukierunkowych.

### §56

Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic:

1. główne (G)
  - droga wojewódzka nr 580 – 1KDG – zgodnie ze stanem istniejącym,
  - droga wojewódzka nr 579 – 2KDG – zgodnie ze stanem istniejącym (dopuszcza się obniżenie klasy drogi do Z - zbiorczej, po wybudowaniu obwodnicy Leszna)
2. lokalne (L)  
oznaczone na rysunku planu symbolami od 3KDL do 13KDL – zgodnie ze stanem istniejącym i nie mniej niż 10 m, projektowane – min. 12m,
3. dojazdowe (D)  
pozostałe ulice publiczne, bez oznaczeń na rysunku planu miejscowego – zgodnie ze stanem istniejącym i nie mniej niż 8 m, projektowane – min. 10m,
4. ciągi pieszo-jezdne – min. 5m,
5. drogi wewnętrzne – min. 6m,
6. ciągi pieszo-rowerowe – min. 3m.

### §57

1. Nakazuje się przesunięcie bądź likwidację wszystkich naziemnych urządzeń i budowli technicznych, zlokalizowanych wewnątrz pasów ulicznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
2. W przypadku realizacji nowych ogrodzeń działek nakazuje się zachowanie w obrębie skrzyżowań „trójkątów widoczności”, zgodnie z rysunkiem planu.

### §58

Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) 2 miejsca parkingowe/dom mieszkalny lub mieszkanie,
- 2) 20 miejsc parkingowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla osób niepełnosprawnych i samochodów dostawczych.

## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury

### §61

W zakresie zaopatrzenia terenu objętego planem w wodę ustala się, że:

1. zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu gminnego, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową, prowadzoną w ulicach, według projektów budowlano-wykonawczych;
2. woda czerpana będzie z ujęć wody w Feliksowie i Czarnowie;
3. należy zrealizować spięcie systemów wodociągowych zaopatrywanych z ujęcia w Feliksowie i Czarnowie;
4. nieruchomości, których użytkownicy czerpią dotychczas wodę z własnych studni będą stopniowo przyłączane do miejskiej sieci wodociągowej a studnie będą likwidowane, bądź utrzymywane dla potrzeb awaryjnych, z zachowaniem zasad ochrony wód podziemnych. W przypadku wystąpienia gwałtownego obniżenia się poziomu wód podziemnych, wywołanego niżówką hydrologiczną, plan wprowadza zakaz zraszania przydomowych trawników lub prowadzenia innych form korzystania z zasobów wodnych, z wyłączeniem bezpośrednich potrzeb bytowych mieszkańców wsi;
5. przewody wodociągowe o średnicy mniejszej niż 100mm będą sukcesywnie wymieniane, w miarę urbanizacji terenu objętego planem miejscowym, zgodnie z zapotrzebowaniem mieszkańców na cele bytowo-gospodarcze;
6. przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych.

### §62

W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1. jako rozwiązanie docelowe skanalizowanie całego terenu objętego planem;

2. odprowadzenie ścieków w systemie pompowo-grawitacyjnym, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, prowadzoną w ulicach, według projektów budowlano-wykonawczych, do przepompowni ścieków przy ul. Fabrycznej a następnie z wykorzystaniem istniejących kolektorów tłocznych do oczyszczalni w Błoniu,
3. nakazuje się stopniową likwidację istniejących szamb, w miarę przyłączania terenów do gminnej kanalizacji sanitarnej,
4. dopuszcza się inne sposoby odprowadzenia ścieków niż ustalone w planie miejscowym, po wykonaniu stosownych opracowań specjalistycznych i uzyskaniu właściwych zezwoleń.

### §63

W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

1. odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie określonych w §47 powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki, przepuszczalnych nawierzchni ulic dojazdowych oraz budowanie ciągów pieszych i rowerowych o nawierzchniach przepuszczalnych;
2. odprowadzenie wód opadowych z ulic o nawierzchniach utwardzonych, po uprzednim podczyszczeniu do rowów melioracyjnych i innych sztucznych zbiorników wodnych;
3. renowację i odtworzenie systemu rowów melioracyjnych oraz, w miarę możliwości terenowych, budowę nowych rowów, o podłożu nieprzepuszczalnym, które będą odprowadzać wodę do istniejących rowów melioracyjnych lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub wody do odparowania;
4. stopniowe wprowadzanie nowoczesnych urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych;
5. zaleca się budowę systemów magazynowania wody deszczowej, w obrębie działek prywatnych i publicznych, w celu jej wykorzystywania do podlewania ogrodów.

### §64

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się, że:

1. zaopatrzenie terenu objętego planem w gaz średnioprężny odbywać się będzie z istniejącej stacji redukcyjnej gazu I<sup>o</sup> „Leszno”, poprzez istniejący gazociąg średniego ciśnienia  $\square 150$  mm, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
2. w ulicach lokalnych i dojazdowych rezerwowane będą pasy terenu, niezbędne do realizacji sieci gazowej, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia ulicy prowadzenia sieci przez tereny prywatne, z zachowaniem odległości 0,5 m pomiędzy gazociągiem a ogrodzeniem;
3. warunki, jakim winny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych będą zgodne z obowiązującymi przepisami;
4. szafki gazowe, umiejscowione w ogrodzeniach (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) lub na budynku należy montować zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią;
5. gazyfikacja odbywać się będzie po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

### §65

W zakresie zaopatrzenia terenu objętego planem w ciepło ustala się pokrycie potrzeb cieplnych dla istniejącej i projektowanej zabudowy ze źródeł lokalnych i indywidualnych oraz:

1. zaopatrzenie w ciepło nastąpi lokalnie, z własnych źródeł ciepła, w oparciu o sieć gazową, na warunkach eksploatatora sieci;
2. dopuszcza się inne, lokalne systemy grzewcze, z docelowym wykluczeniem systemów opartych o paliwa stałe nieodnawialne;
3. zakazuje się w nowych i modernizowanych budynkach stosowania pieców opalanych paliwem stałym nieodnawialnym i kominków grzewczych jako podstawowego źródła ciepła.

### §66

W zakresie zaopatrzenia terenu objętego planem w energię elektryczną ustala się:

1. zasilanie terenu w energię elektryczną 15kV poprzez istniejącą stację transformatorową „Brwinów”;
2. rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez odbudowę, przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych a także poprzez odbudowę, przebudowę, modernizację i wymianę istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowę nowych stacji.



3. prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z dopuszczeniem w ekonomicznie lub technicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenia linii napowietrznych SN i nN na wspólnych słupach.
4. dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub kablowym oraz stacji transformatorowych SN/nN słupowych lub wewnątrzowych, w zależności od uwarunkowań przestrzennych, technicznych i ekonomicznych.
5. zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
6. przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami prawa energetycznego.
7. plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwę terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia sytuowanych na tych terenach obiektów w energię elektryczną i oświetlenie terenu.
8. oświetlenie uliczne z sieci istniejącej i projektowanej oraz sukcesywną modernizację istniejącego oświetlenia ulicznego, z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa użytkowników i estetyki wprowadzanych rozwiązań.

#### §69

1. Ustala się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, oraz o możliwości lokalnych operatorów.
2. Zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz ustala się stopniową wymianę sieci napowietrznej na kablową.

#### §70

Ustala się, że zasady utrzymania porządku i czystości na terenie objętym planem miejscowym będą zgodne ze stosownymi przepisami, obowiązującymi na terenie gminy Leszno.

#### §71

Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

**Okres ważności wypisu: do momentu zmiany lub uchwalenia nowego planu**

#### Załączniki:

1. Wyrys z mapy planu w skali 1:2000

#### Otrzymują:

1. IN-TEC-PLAN  
ul. Fabryczna 3  
09-540 Sanniki



Z up. WÓJTA  
*inż. Agnieszka Malinowska*  
Kierownik Komisji zagospodarowania  
przestrzennego i gospodarki nieruchomościami

