



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 4 listopada 2022 r.

Poz. 11213

### UCHWAŁA NR LXI/384/2022 RADY GMINY LESZNO

z dnia 26 października 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr LII/298/2018 Rady Gminy Leszno z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B, zmienioną uchwałą Nr XLVIII/299/2021 Rady Gminy Leszno z dnia 15 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LII/298/2018 Rady Gminy Leszno z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjętego uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r., Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają:

- 1) od północy – zaczynając od południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 1083 (przy granicy z północną granicą drogi nr 580) południową granicą tej działki do jej południowo-wschodniego narożnika, następnie prostopadłe na południe do osi drogi nr 580 i dalej w kierunku wschodnim osią drogi do wschodniej granicy działki ew. nr 408/4;
- 2) od wschodu – w kierunku południowym granicą obrębu ewidencyjnego Leszno, do punktu na tej granicy stanowiącego przedłużenie granicy pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb na działce ew. nr 777/1;
- 3) od południa – od punktu na granicy obrębu ewidencyjnego Leszno stanowiącego przedłużenie granicy pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb na działce ew. nr 777/1, następnie tym przedłużeniem i dalej granicą pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb do wschodniej granicy działki ew. nr 742/5, jej wschodnią, północną i zachodnią granicą, do granicy pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb i dalej w kierunku zachodnim tą granicą do wschodniej granicy działki ew. nr 1140/3, następnie wschodnią i południową granicą tej działki i dalej, przez działkę nr 715, północnymi granicami działek ew. nr 714/6, 714/4, 712/13, 712/16 712/8, 710/1, 663/2, 670/1, 671/2, 671/1, 674/16, dalej na południe wschodnimi granicami działek ew. nr 675/27 i 675/35, na zachód południowymi granicami działek ew. nr 675/35, 675/33, 675/22, 675/24, 675/13, 675/11, na południe wschodnią granicą działki ew. nr 676/1 do granicy pomiędzy konturami klasyfikacyjnymi RIVa i RIIIb i na wschód tą granicą oraz na jej przedłużeniu do granicy między konturami klasyfikacyjnymi BrRIVa oraz RIIIb i RIVa do zachodniej

granicy działki ew. nr 676/1, na południe tą granicą do granicy obrębu ewidencyjnego Leszno i w kierunku zachodnim po tej granicy a następnie po granicy działki ew. nr 681/1 do jej zachodniego narożnika;

- 4) od zachodu – na północny-wschód południowymi granicami działek ew. nr 652/12 i 652/24 i na ich przedłużeniu, przez działkę ew. nr 681/1, do południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 680/1 i dalej na północ zachodnią granicą tej działki, następnie północnymi granicami działek ew. nr 681/1, 653/1 i 652/1 do punktu stanowiącego rzut prostopadły południowo-zachodniego narożnika działki ew. nr 1083 na północną granicę działki ew. nr 652/1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu, sporządzony 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 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;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar Kampinoskiego Parku Narodowego (poza obszarem planu);
- 2) obszar Natura 2000 (poza obszarem planu);
- 3) strefa ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (poza obszarem planu);
- 4) obszary zdrenowane;
- 5) granice stref ochronnych od cmentarza.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, która może być przekroczona jedynie w przypadku, gdy ustalenia planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. O ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy – nie dotyczy linii zabudowy zlokalizowanych bliżej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, a także nawierzchni zielonych stabilizowanych kratką tworzywową;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
- 6) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, usługi rzemieślnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności;
- 8) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie.
2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) tereny wód – rowy melioracyjne – oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: drogi publicznej klasy głównej KD-G, drogi publicznej klasy lokalnej KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D.

§ 6. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów: drogi publicznej klasy lokalnej KD-L oraz dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy głównej KD-G jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

- a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 2) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej, nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, żółtego, brązowego, szarego,
  - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych: drewna, cegły, kamienia,
  - c) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki dachów, nakazuje się stosowanie odcieni spośród kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, grafitowego, czarnego,
  - d) ustalenia lit. c nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych: łupków, gontów, wiór, strzechy,
  - e) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność;
- 3) ustala się ochronę istniejących elementów układu osadniczego w formie układu dróg oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) ustala się kształtowanie nowej architektury z uwzględnieniem charakterystycznych cech tradycyjnej architektury wiejskiej, takich jak: skali obiektów, pokrycia dachów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.

#### § 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) 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;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;
- 5) przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: ustala się zachowanie i ochronę kapliczki oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się przesunięcie kapliczki jednak nie więcej niż 10 m od obecnej lokalizacji.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) oznacza się obszary zdrenowane oraz ustala się dopuszczenie zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) oznacza się na rysunku planu granice stref ochronnych od cmentarza, w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu wymagań dla cmentarzy;
- 3) cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska”) – obowiązują przepisy odrębne.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
  - a) sieć wodociągową,
  - b) sieć kanalizacji,
  - c) sieć gazowniczą, z dopuszczeniem stosowania zbiorników indywidualnych,
  - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - e) sieci telekomunikacyjne;
- 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
  - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
  - b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
  - c) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
  - d) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg.

2. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
  - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych studni i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dla cmentarzy i stref ochronnych od cmentarza,
  - c) zakazuje się lokalizacji indywidualnych studni i źródeł w strefie 150 m od granicy cmentarza,
  - d) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 63 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 150 mm dla kanalizacji grawitacyjnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
  - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,

- c) ustala się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód;
- 4) zasilanie w energię elektryczną:
- a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
  - b) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji,
  - c) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połać dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zasilanie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
  - b) dopuszczenie obsługi ze wspólnych źródeł ciepła;
- 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: z istniejącej i planowanej sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
  - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.
- § 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- 1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;
  - 2) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogami lokalnymi i dojazdowymi do drogi wojewódzkiej nr 580;
  - 3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego w obszarze planu:
    - a) istniejąca droga główna KD-G,
    - b) istniejąca droga lokalna KD-L,
    - c) istniejące i projektowane drogi dojazdowe: KD-D;

- 5) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą;
- 6) wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;
- 7) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego na:
  - a) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
  - b) usługi handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
  - c) pozostałe usługi – 2 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 8) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
- 9) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez stosowanie uniwersalnego projektowania lub racjonalnych usprawnień w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U ustala się:

**1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
- b) przeznaczenie towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzone,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane lokale mieszkalne w budynkach usługowych, drogi wewnętrzne;

**2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;

**3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej z usługami lub bez usług,
- b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych wbudowanych w budynek usługowy,
- c) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- d) ustala się lokalizację jednego budynku usługowego z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi na działce budowlanej

- e) na działce budowlanej dopuszcza się realizację usług w formie budynku wolno stojącego z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub budynków wolnostojących bez wbudowanych lokali mieszkalnych, lub w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu detalicznego do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
- f) dla usług w budynkach wolno stojących dopuszcza się usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>,
- g) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- h) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- i) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
  - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,8,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym: dla budynków mieszkalnych i usługowych - 12 m, dla budynków gospodarczych i garaży - 6,5 m,
- j) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,
- k) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie o nachyleniu do 12° lub dachy skośne o nachyleniu od 20° do 40°, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami lub bez usług,
  - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z usługami lub bez usług,
  - 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1-3 tiret, o iloczyn powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i ilości nowo wydzielanych działek,
- m) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
- 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami lub bez usług,
  - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z usługami lub bez usług,
  - 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni działek, o których mowa w 1-3 tiret, o iloczyn powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i ilości wydzielanych działek,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:
- 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - 15 m dla zabudowy bliźniaczej,

- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według §10 pkt 1,
- b) w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza – ustalenia według § 10 pkt 2;
- 6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg: KD-L, KD-D oraz KDW,
- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi głównej KD-G zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- c) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m lub poprzez sięgacze,
- d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **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%.**
- § 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:
- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, garaże i budynki gospodarcze,
- b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
- c) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wbudowany usługowy lokal użytkowy do 30% jego powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu detalicznego do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

- e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - minimalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,01,
  - maksymalna intensywność zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: 0,6,
  - maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m, w tym: dla budynków mieszkalnych - 8,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży - 6,5 m,
- g) zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów – odpowiednio według § 7 pkt 2,
- h) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy płaskie o nachyleniu do 12° lub dachy skośne o nachyleniu od 20° do 40°, dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - 1 m<sup>2</sup> dla obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury drogowej,
  - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o których mowa w 1-3 tiret, o iloczyn powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i ilości nowo wydzielanych działek,
- j) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 12 pkt 7 i 8;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
- 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
  - w przypadku gdy część działki została w planie przeznaczona pod drogę publiczną dopuszcza się pomniejszenie minimalnych powierzchni działek, o których mowa w 1-3 tiret, o iloczyn powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i ilości wydzielanych działek,
- b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:
- 20 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - 15 m dla zabudowy bliźniaczej,
- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według §10 pkt 1,
  - b) w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza – ustalenia według § 10 pkt 2;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-L, KD-D oraz KDW,
  - b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m lub poprzez sięgacze,
  - c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
- 7) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 9) **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%.**

§ 15. Dla terenów wód – rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WR, 2WR, 3WR** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: wody – rowy,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, przejścia i przejazdy;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska, przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) ustala się zachowanie wód w formie rowów otwartych,
- b) dopuszcza się przykrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,
- c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy – 2 m;

3) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** obsługa komunikacyjna z dróg: KD-G, KD-D i KDW, w tym przez tereny o innym przeznaczeniu;

4) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;

5) **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 0%.**

§ 16. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) oznacza się kapliczkę – ustalenia odpowiednio według § 9,
- d) szerokość w liniach rozgraniczających – od 6,7 m do 19,3 m zgodnie z rysunkiem planu (część drogi w obszarze planu),

- e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - f) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych,
  - g) zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **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 0%.

§ 17. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-L** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu (część drogi w obszarze planu),
- d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- e) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;

4) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;

5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

6) **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 0%.

§ 18. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla drogi 1KD-D - od 10 m do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 2KD-D - 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 3KD-D - od 5,8 m do 7,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 4KD-D - od 8 m do 12,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 5KD-D - od 5 m do 8 m,
    - dla drogi 6KD-D - 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - e) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **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 0%.**

§ 19. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio według § 7,
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla drogi 1KDW - 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 2KDW - od 6 m do 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 3KDW - 6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 4KDW - 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
    - dla drogi 5KDW - 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,

- dla drogi 6KDW - 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - dla drogi 7KDW - 5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu – 2,5 m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
  - f) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;
- 3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy;
- 4) **obowiązują ustalenia dotyczące zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 11;
- 5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) **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 0%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 20. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno, uchwalonego uchwałą Nr XVII/120/00 Rady Gminy Leszno z dnia 27 lipca 2000 r. opublikowanej w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2000 r. Nr 135, poz. 1282.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

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

Przewodniczący Rady Gminy Leszno

**Michał Dominiak**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/384/2022  
Rady Gminy Leszno  
z dnia 26 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Leszno stwierdza co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia **7 marca 2022 r. do dnia 29 marca 2022 r.** oraz w okresie od dnia **1 sierpnia 2022 r. do dnia 23 sierpnia 2022 r.**

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, w wyznaczonych terminach zgłaszania uwag, czyli do dnia **12 kwietnia 2022 r.** oraz **6 września 2022 r.** wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Leszno.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/384/2022

Rady Gminy Leszno

z dnia 26 października 2022 r.

**Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B**

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B.

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap B, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia.

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

**§ 5. 1.** Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/384/2022

Rady Gminy Leszno

z dnia 26 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**