UCHWAŁA NR XXV/185/2026
RADY GMINY LESZNO

z dnia 27 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów – część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z uchwałą Nr LXXVIII/525/2023 Rady Gminy Leszno z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów, zmienioną uchwałą Nr XXV/184/2026 Rady Gminy Leszno z dnia 27 maja 2026 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXXVIII/525/2023 Rady Gminy Leszno z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów – część I, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu, sporządzona w skali 1:2000 – zwana dalej „rysunkiem planu”, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) 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 2 do niniejszej uchwały;

3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Część graficzna planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) wymiary w metrach;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) rzędy drzew do zachowania i nasadzeń;

6) granice stref ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych;

7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Wskazuje się, oznaczone na części graficznej planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

1) granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków;

2) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza,

3) tereny zdrenowane.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszeń wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m;

2) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **MN**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczony w części graficznej planu symbolem **MN-U**;

3) teren usług – oznaczony w części graficznej planu symbolem **U**;

4) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony w części graficznej planu symbolem **US**;

5) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **US-ZP**;

6) teren komunikacji drogowej publicznej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **KD**;

7) teren drogi lokalnej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **KDL**;

8) teren drogi dojazdowej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **KDD**;

9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **KR**;

10) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – oznaczony w części graficznej planu symbolem **RN**;

11) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony w części graficznej planu symbolem **WS**;

12) teren zieleni naturalnej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **ZN**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: usług 2U, usług sportu i rekreacji US, komunikacji drogowej publicznej KD, drogi lokalnej KDL i dróg dojazdowych KDD.

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone w części graficznej planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii w części graficznej planu.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów: usług 2U i komunikacji drogowej publicznej KD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenów: usług sportu i rekreacji US, drogi lokalnej KDL i dróg dojazdowych KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 6. 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) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;

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, szarego, beżowego, kremowego,

b) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,

c) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych: drewna, cegły, kamienia,

d) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;

3) ustala się ochronę istniejących elementów układu osadniczego w formie układu dróg oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonych na części graficznej planu;

4) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu, w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych.

§ 7. 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) uciążliwości związane z prowadzeniem działalności usługowej lub produkcyjnej powinny zamykać się w granicach nieruchomości na której jest ona prowadzona,

3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nowych przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;

4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;

5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;

6) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;

7) 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;

8) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej;

9) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się:

a) tereny MN do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny MN-U do przeznaczonych pod tereny mieszkaniowo-usługowe, a w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu,

c) tereny US oraz US-ZP do przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

10) ustala się zachowanie z dopuszczeniem wymiany, uzupełnienia i nasadzenia rzędu drzew w lokalizacji wskazanej na części graficznej planu.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego nr ew. AZP 56-63/34 w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnie z oznaczeniem w części graficznej planu; na terenie w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym;

2) w granicach oznaczonych w części graficznej planu specjalnym symbolem podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków - wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1119/499 z 23 marca 1962 r. kościół p.w. Św. Anny wraz z otoczeniem w promieniu 50 m.

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

1) 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;

2) w oznaczonych w części graficznej planu terenach zdrenowanych dopuszcza się zabudowę po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku gdy funkcja, lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

   a) wobec istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy) przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu; w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,

   b) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy z zastrzeżeniem lit. c :

      - w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,

      - w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy przebudowie i rozbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,

      - w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu przy zachowaniu istniejącej wysokości zabudowy;

   c) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w terenach o innym przeznaczeniu niż istniejące dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 10. 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:

   a) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,

   b) dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,

   c) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,

d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg za wyjątkiem terenów RN.

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

1) zaopatrzenie w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych 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, gospodarczych i przeciwpożarowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych dla cmentarzy i stref ochronnych od cmentarza, w tym w szczególności zakazuje się lokalizacji indywidualnych studni i źródeł w strefie 150 m od granicy cmentarza,

c) 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, z istniejących i projektowanych 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 sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 32 mm,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;

6) zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: z 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: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny komunikacji drogowej publicznej KD oraz przylegającą do obszaru objętego planem drogę wojewódzką – ul. Stołeczna;

2) zachowuje się oraz wyznacza w części graficznej planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;

3) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym także poprzez tereny o innym przeznaczeniu; dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 6 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności;

4) wyznacza się w części graficznej planu linie rozgraniczające przeznaczone pod komunikację drogową wewnętrzną KR dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej;

5) ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;

6) 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) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),

   b) dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,

   c) dla pozostałych usług – 2 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;

7) 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 więcej niż 15;

8) dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną;

9) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-10MN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **przeznaczenie wykluczane:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;

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

   a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

   b) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i usług z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla cmentarzy i stref ochronnych od cmentarza,

c) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

e) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych na 5 m,

f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8,5 m, w tym: dla budynków mieszkalnych: 8,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,

g) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy o nachyleniu od 20º do 40º; dla pozostałych budynków ustala się dachy o nachyleniu od 0º do 40º; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej - 1000 m^2,
- dla jednego budynku mieszkalnego (segmentu) w zabudowie bliźniaczej - 750 m^2,
- 1 m^2 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 1-2 tiret, o powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:

- dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej - 1000 m^2,
- dla jednego budynku mieszkalnego (segmentu) w zabudowie bliźniaczej - 750 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:

- 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60º-120º,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

6) **określa się stawkę procentową stanowiącą 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 lub usług oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-2MN-U** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **przeznaczenie wykluczane:** usługi handlu wielkopowierzchniowego;

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

a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

c) ustala się usługi w formie wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej,

d) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

e) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych na 6 m,

f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: na terenie 1MN-U - 40%, na terenie 2MN-U - 30%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: na terenie 1MN-U - 50%, na terenie 2MN-U - 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym: dla budynków mieszkalnych: 9,5 m, dla budynków usługowych: 12 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,

g) kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych ustala się dachy o nachyleniu od 20º do 40º; dla pozostałych budynków ustala się dachy o nachyleniu od 0º do 40º; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej z zabudową usługową lub bez - 1000 m^2,
- dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z zabudową usługową lub bez - 750 m^2,
- dla zabudowy usługowej: na terenie 1MN-U - 2000 m^2, na terenie 2MN-U - 300 m^2,
- 1 m^2 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 powierzchnię stanowiącą iloraz powierzchni działki przeznaczonej pod drogę publiczną i liczby nowo wydzielanych działek budowlanych,

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:

- dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej z zabudową usługową lub bez - 1000 m^2,
- dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z zabudową usługową lub bez - 750 m^2,
- dla zabudowy usługowej: na terenie 1MN-U - 2000 m^2, na terenie 2MN-U - 300 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:

- 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej z usługami lub bez,
- 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej z usługami lub bez,
- 6 m dla zabudowy usługowej,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60º-120º,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

6) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 15. Dla terenu usług oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** usługi;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **przeznaczenie wykluczane:** usługi handlu wielkopowierzchniowego;

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

a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

b) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych na 4 m,

c) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, w tym: dla budynków usługowych: 12,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,

d) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 0º do 40º; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60º-120º,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

6) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%.

§ 16. Dla terenów usług oznaczonych w części graficznej planu symbolem **2U** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** usługi;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) **przeznaczenie wykluczane:** usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi rzemieślnicze;

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

a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

b) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych na 4 m,

c) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, w tym: dla budynków usługowych: 12,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,

d) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 0º do 40º; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 15 m,

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;

6) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 17. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego w części graficznej planu symbolem **US** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** usługi sportu i rekreacji;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, usługi handlu detalicznego, usługi turystyki, usługi gastronomii z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla cmentarzy i stref ochronnych od cmentarza;

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

a) lokalizacja usług z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla cmentarzy i stref ochronnych od cmentarza,

b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

c) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych na 4 m,

d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, w tym: dla budynków usługowych: 12,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 40°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 300 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,

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) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 18. Dla terenów usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-2US-ZP** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, usługi handlu detalicznego, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki;

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

a) lokalizacja usług z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla cmentarzy i stref ochronnych od cmentarza,

b) zakazuje się lokalizacji uciążliwych obiektów takich jak tory dla gokartów, quadów lub motocykli crossowych,

c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

d) obowiązują następujące gabaryty obiektów budowlanych – ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej budynków usługowych na 4 m,

e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

- maksymalna wysokość zabudowy: na terenie 1US-ZP - 12 m, na ternie 2US-ZP - 16 m,

f) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 0° do 40°; dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 1000 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,

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) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 19. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **KD** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** droga główna, ponadlokalna komunikacja publiczna - autobusowa lub szynowa, drogi dojazdowe;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 30,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;

4) **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%.

§ 20. Dla terenu drogi lokalnej oznaczonej w części graficznej planu symbolem **KDL,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** droga lokalna;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,6 m do 14,3 m zgodnie z częścią graficzną planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;

4) **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%.

§ 21. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-5KDD,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** droga dojazdowa;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KDD - od 10 m do 16 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 2KDD – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 3KDD – od 0 m do 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 4KDD – trójkąt widoczności o wymiarach 5 m x 5 m w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 5KDD – 16 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;

4) **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%.

§ 22. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-6KR** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** komunikacja drogowa wewnętrzna;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** infrastruktura techniczna;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KR – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 2KR – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 3KR – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 4KR – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 5KR – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 6KR – trójkąt widoczności o wymiarach 5 m x 5 m w rejonie skrzyżowania zgodnie z częścią graficzną planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu: 2 m z dopuszczeniem korekt zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;

4) **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%.

§ 23. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-2RN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%.

§ 24. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-2WS** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** wody powierzchniowe śródlądowe;

2) **przeznaczenie uzupełniające:** urządzenia wodne, przejścia i przejazdy;

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

a) ustala się zachowanie wód w formie rowów otwartych,

b) dopuszcza się przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 m;

4) **określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0%.

§ 25. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-2ZN** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:** zieleń naturalna;

2) **przeznaczenie uzupełniające**: wody powierzchniowe śródlądowe, usługi sportu i rekreacji, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

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

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m^2,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,

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;

5) **określa się stawkę procentową stanowiącą 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

§ 26. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborów przyjętego uchwałą Nr L/274/2005 Rady Gminy Leszno z dnia 22 grudnia 2005 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 48, poz. 1565 z dnia 10.03.2006 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek przyjętego uchwałą Nr XLI/229/2009 Rady Gminy Leszno z dnia 26 listopada 2009 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 16, poz. 267 z dnia 25.01.2010 r.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Leszno

Michał Dominiak

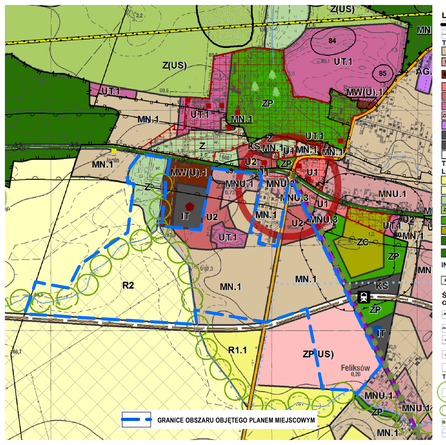
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ZABORÓW I FELIKSÓW - CZĘŚĆ I

SKALA 1:2000

0 50 100 200 metrów

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXV/185/2026
RADY GMINY LESZNO
Z DNIA 27 MAJA 2026 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LESZNO



LEGENDA

GRANICE GMINY
GRANICE OBRĘBÓW

TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
- TERENY USŁUG TURYSTYKI I USŁUG SPORTU
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I USŁUG SPORTU
- TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY
- TERENY ROLNE Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ
- TERENY ROLNE BEZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- TERENY ZIELENI Z DOPUSZCZENIEM USŁUG SPORTU
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY CMENTARZY
- TERENY LASÓW
- TERENY ZIELENI W GRANICACH GŁÓWNEGO KOMPLEKSU KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO

INFORMACJE DO OZNACZEŃ TERENÓW
- OZNACZENIA KATEGORII TERENÓW
- OZNACZENIA PODKATEGORII TERENÓW

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 PLC140001 PUSZCZA KAMPINOSKA
- GRANICA KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
- GRANICA STREFY ZWYKŁEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA STREFY URBANISTYCZNEJ WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- POMNIKI PRZYRODY

TERENY O FUNKCJACH PRZYRODNICZYCH
- CIĄGI PRZYRODNICZE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
- CIĄGI PRZYRODNICZE O ZNACZENIU LOKALNYM
- SZPALERY DRZEW
- ROWY I KANAŁY

ŚRODOWISKO KULTUROWE
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WSKAZANE DO OCHRONY
- TERENY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE - WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYKI ARCHEOLOGICZNE - STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

INNE OBSZARY
- OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- CENTRA LOKALNE

UCIĄŻLIWOŚCI, ZAGROŻENIA, OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU
- POTENCJALNY ZASIĘG ODDZIAŁYWANIA DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 580
- TERENY ZMELIORowane I ZDRENOWANE
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- STACJE UZDATNIANIA WODY
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- ROPOCIĄG NAFTOWY

KOMUNIKACJA
ISTNIEJĄCY UKŁAD DROGOWY
- DROGA KLASY GŁÓWNEJ
- DROGI KLASY ZBIORCZEJ
- DROGI KLASY LOKALNEJ

PROJEKTOWANY UKŁAD KOMUNIKACJI
- CIĄG KOMUNIKACYJNY O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
- ŚCIEŻKI ROWEROWE
- REJON LOKALIZACJI PRZYSTANKÓW KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
- CIĄG KOMUNIKACYJNY O ZNACZENIU PONADLOKALNYM
- PRZYSTANKI KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ

INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM
- OBSZARY INWESTYCJI SŁUŻĄCYCH ZASPOKOJENIU POTRZEB WSPÓLNOTY SAMORZĄDOWEJ
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW

ul. Stołeczna
ul. Leśna
ul. Kościelna
ul. Ogrodowa
ul. Południowa
ul. Kujawskiego
ZABORÓW
ZABORÓWEK
6KR
1WS
1ZN
2ZN
1RN
2RN
2WS
1MN-U
2U
1U
1US-ZP
2KDD
3KDD
1KDD
1MN
2MN-U
US
2MN
3MN
4KDD
1KR
2KR
8MN
4MN
5MN
3KR
9MN
1KDD
5KDD
6MN
4KR
7MN
10MN
5KR
KDL
KD
2US-ZP
8MN

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- WYMIARY W METRACH
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- RZĘDY DRZEW DO ZACHOWANIA I NASADZEŃ
- GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

PRZEZNACZENIE TERENU

MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
U	TEREN USŁUG
US	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
US-ZP	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
KD	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ
KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
KR	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
RN	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
ZN	TEREN ZIELENI NATURALNEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z WYMOGÓW PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICE OBSZARÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICE STREF OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
- TERENY ZDRENOWANE

INFORMACJE

- GRANICE OBRĘBÓW

Układ współrzędnych PUWG 2000 strefa 7
Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej pozyskanej od Starosty Warszawskiego Zachodniego

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/185/2026

Rady Gminy Leszno

z dnia 27 maja 2026 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów – część I

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 części wsi Zaborów i Feliksów.

§ 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 2026 r. poz. 662) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów – część I, 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 2025 r. poz. 647 ze 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 2026 r. poz. 43);

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 2025 r. poz. 1483 ze zm.) przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala 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 2024 r. poz. 757) 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 2026 r. poz. 43).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/185/2026

Rady Gminy Leszno

z dnia 27 maja 2026 r.

Zalacznik3.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXV/185/2026 Rady Gminy Leszno z dnia 27 maja 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXXVIII/525/2023 Rady Gminy Leszno z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów, zmienionej uchwałą Nr XXV/184/2026 Rady Gminy Leszno z dnia 27 maja 2026 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXXVIII/525/2023 Rady Gminy Leszno z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów.

Stwierdzono konieczność rozpoczęcia procedury sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaborów i Feliksów" w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu określenia zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjętego uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r..

Dla obszaru objętego planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przyjęte Uchwałami Rady Gminy Leszno nr:

1)L/274/2005 z dnia 22 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zaborów /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 48 z dn. 10 marca 2006 r., poz. 1565/,

2)XLI/229/2009 Rady Gminy Leszno z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 16 z dn. 25 stycznia 2010 r., poz.267/.

Zgodnie z zapisami ww. planów, obszar w granicach opracowania przeznaczony jest pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zabudowę wielorodzinną, zabudowę usługową, produkcyjną, tereny rolne, tereny zieleni, teren cmentarza i jego rezerwy, infrastrukturę techniczną oraz komunikację.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w tym:

1)wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,

2)potrzebami zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan miejscowy wychodzi naprzeciw potrzebom zrównoważonego rozwoju,

3)uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,

4)wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,

5)wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem uwzględnia się teren wpisany do rejestru zabytków, a także obejmuje się ochroną w formie strefy ochrony konserwatorskiej stanowisko archeologicznie,

6)wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

7)z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,

8)z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,

9)z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,

10)z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,

11)z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,

12)zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu zostanie poddany konsultacjom społecznym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

13)zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Rejestrze Urbanistycznym w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz stronie internetowej Gminy,

14)z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,

15)z uwzględnieniem potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – w planie zakazano lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,

16)z uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – ustalenia planu nie oddziaływają negatywnie na rolniczą przestrzeń produkcyjną.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu obejmuje w przeważającej części działki niezainwestowane, położone w zasięgu infrastruktury wodociągowej, energetycznej i gazowej. Obszar objęty planem posiada dostępność komunikacyjną z dróg wojewódzkich nr 580 i 888 oraz z dróg gminnych.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Leszno" sporządzonej w 2019 r. oraz przyjętej uchwałą Nr XXII/118/2020 Rady Gminy Leszno z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odbyły się one w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy.

Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych opisany został w przedstawionym Radzie Gminy raporcie z konsultacji społecznych.