

**UCHWAŁA NR XVIII/114/2012
RADY GMINY LESZNO
z dnia 23 lutego 2012 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾), Uchwały Nr XXVI/144/2008 Rady Gminy Leszno z dnia 25 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno oraz Uchwały Nr LI/283/2010 Rady Gminy Leszno z dnia 9 września 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXVI/144/2008 z dnia 25 września 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Leszno - Podzaborówek we wsi Leszno, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjętym Uchwałą Nr XXVIII/208/01 Rady Gminy Leszno z dnia 21 września 2001 r. Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I
Zakres regulacji planu**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Leszno – Podzaborówek we wsi Leszno zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają:
 - 1) od północnego zachodu i północy, południowa i zachodnia granica Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) przebiegająca wzdłuż granic działek ew. nr 1083 i 1082, następnie w kierunku wschodnim przez działkę drogową ew. nr 297 i wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 334/1, dalej w kierunku południowym wschodnie granice działek ew. nr 334/1, 334/3, 334/4, 334/8, 334/9, ponownie południowe granice działek ew. nr 335/1, 337, 338, 341/1, następnie wschodnia granica działki ew. nr 341/1 do przecięcia z linią poprowadzoną przez działki ew. nr 815/2, 815/3, 816/1, 817/1 w odległości 100m od północnej granicy drogi na działce ew. nr 333 (wzdłuż granicy KPN), następnie zachodnia, południowa i wschodnia granica działki ew. nr 367/6, południowa granica działki ew. nr 367/7, zachodnia południowa i wschodnia granica działki ew. nr 367/8 do przecięcia z linią poprowadzoną przez działki ew. nr 367/4, 367/5 i 368 w odległości 100m od północnej granicy drogi na

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, 217, poz. 1281.

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155 poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

działce ew. nr 333 (wzdłuż granicy KPN), następnie zachodnia granica działki ew. nr 369 oraz zachodnia i północna granica działki ew. nr 370/1;

- 2) od wschodu granica wsi Leszno wzdłuż granicy drogi na działce ew. nr 327;
 - 3) od południa oś drogi wojewódzkiej nr 580 (ul. Warszawskiej) na działce ew. nr 408/1 z przejściem prostym do narożnika działki ew. nr 833/4.
2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do 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 wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub symbolem literowym;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - stanowiska archeologicznego.
3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i granicę obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001);
 - 2) wspólną granicę: Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN), obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001), strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W.O.CH.K.);

- 3) granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W.O.CH.K.);
 - 4) zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.
5. Liniowe oznaczenia graficzne takie jak: granica obszaru objętego planem, granica KPN, W.O.CH.K, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
 - 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **bezpośrednim sąsiedztwie KPN i Obszaru Natura 2000** – należy przez to rozumieć obszar ustalony zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie przeprowadzonej procedury oceny oddziaływania na środowisko;
 - 2) **dominancie** – należy przez to rozumieć część budynku, wyróżniającą się wśród otaczającej zabudowy wysokością oraz formą architektoniczną i eksponowanym usytuowaniem, w szczególności jako wieża, klatka schodowa;
 - 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały;
 - 4) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zespół działek lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
 - 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki lub terenu inwestycji;
 - 6) **Kampinoskim Parku Narodowym - KPN i otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – należy przez to rozumieć obszary wyznaczone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
 - 7) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o wysokości nie większej niż 3,5m, z dachem płaskim zapewniającym swoim okapem ochronę przed opadami bez konieczności stosowania dodatkowych daszków i o powierzchni zabudowy nie większej niż 10m²;
 - 8) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska;
 - 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu lub najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyżej położonej górnej powierzchni innego przekrycia, z wyłączeniem kominów, anten i innych urządzeń technicznych. Ustalenie nieprzekraczalnej wysokości nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną i określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku w stosunku do linii rozgraniczającej, od której te linie wyznaczono, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
- 12) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 13) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 14) **obszarze Natura 2000** – należy przez to rozumieć obszar PLC 140001 "Puszcza Kampinoska" objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, tj. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
- 15) **obszarze oddziaływania obiektu** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu;
- 16) **paliwach o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska** – należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo, między innymi: gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkanany, biomasę oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
- 17) **parkingu zielonym** – należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej lub łąkowej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów osobowych w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację;

- 18) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 19) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub inwestycyjnej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone. Na terenach zieleni urządzonej z urządzeniami sportu i rekreacji do powierzchni biologicznie czynnych wlicza się także powierzchnie boisk, bieżni, rzutni, skoczni i placów zabaw dla dzieci – niezależnie od ich konstrukcji. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
- 20) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 21) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrysu ścian fundamentowych w przypadku gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych i miejsc na śmietniki wyrażoną jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 22) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, co najmniej 60% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu, że określona funkcja zajmuje, co najmniej 60% jego powierzchni całkowitej;
- 23) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 24) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu, zajmuje ono, nie więcej niż 30% powierzchni tej działki, a w odniesieniu do funkcji obiektu,

że określona funkcja zajmuje, nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;

- 25) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 26) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
- 27) **strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego** – należy przez to rozumieć obszar wokół rurociągu naftowego i kabla światłowodowego dalekosiężnego wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2005 r. Nr 243 poz. 2063);
- 28) **strefie buforowej wzdłuż terenu Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN)** – należy przez to rozumieć pas terenu bez prawa zabudowy wyznaczony wzdłuż granicy Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 29) **Strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
- 30) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
- 31) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10cm prześwity pomiędzy podmurówką, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10cm;
- 32) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leszno dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 33) **usługach agroturystyki** – należy przez to rozumieć świadczenie przez rolnika usług, o których mowa w przepisach Prawa Działalności Gospodarczej, polegające między innymi na udostępnieniu do 5 pokoi gościnnych w zabudowie zagrodowej;

- 34) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynku, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością;
- 35) **usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli itp.;
- 36) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 37) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę na jego miejscu nowego budynku, lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 38) **zachowaniu istniejącej zabudowy** – możliwość pozostawienia na stałe budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy wyłącznie według zasad ustalonych w planie.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

DZIAŁ II
Przepisy ogólne planu
Rozdział 1
Przeznaczenie terenu

§ 6.

1. Ustala się, że wiodącą funkcją na obszarze objętym planem, która warunkuje wszystkie inne funkcje, jest funkcja ochronna KPN ze względu na położenie obszaru planu w otulinie KPN. Odnosi się to do funkcji mieszkaniowej i funkcji usługowej.
2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
 - 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej:**
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,

- b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- 2) **tereny zabudowy usługowej:**
- a) teren usług turystyki z zabudową mieszkaniową jednorodziną – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/MN**,
 - b) teren zabudowy usługowej z zielenią urządzoną – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZP**,
 - c) teren usług turystyki z zielenią urządzoną i zabudową mieszkaniową – jednorodziną – oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/ZP/MN**,
 - d) teren stacji paliw – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
- 3) **tereny zieleni i wód:**
- a) teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - b) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - c) tereny wód powierzchniowych – rowy - oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 4) **tereny infrastruktury technicznej:**
tereny infrastruktury rurociągu naftowego – oznaczone na rysunku planu symbolem **Rn**;
- 5) **tereny komunikacji:**
tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 6) **tereny komunikacji:**
- a) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.
3. Terenami inwestycji celu publicznego są: tereny dróg publicznych KDG, KDD, WS oraz teren Rn.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 7.

1. W obszarze otuliny KPN, obowiązują odpowiednio ustalenia Rozporządzenia Rady Ministrów, Planu Ochrony lub „rocznych zadań ochronnych”.
2. Oznacza się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego - KPN i wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego - KPN i Obszaru Natura 2000.

3. Ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:
 - 1) objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i planowanych w obszarze planu;
 - 2) dopuszczenie odprowadzania oczyszczonych ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego (poza obszarem planu);
 - 3) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
 - 4) ochronę i zachowanie zieleni przydrożnej oraz wprowadzenie nasadzeń szpalerowych, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu (wzdłuż dróg);
 - 5) ochronę i utrzymanie: zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek budowlanych lub inwestycyjnych, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew. Nakazuje się lokalizację nowej zabudowy, z uwzględnieniem ochrony drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania zgody w odrębnym postępowaniu;
 - 6) odstąpienie od ochrony drzew określonej w pkt 4 i 5 w uzasadnionych przypadkach: na terenach przeznaczonych pod komunikację lub gdy niemożliwe jest ich wkomponowanie w planowane zagospodarowanie działki po uzyskaniu zgody właściwego organu;
 - 7) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 19 ;
 - 8) odsunięcie planowanej zabudowy od drogi KDG, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych;
 - 9) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu w obszarze KPN i siedlisk chronionych jako obszary Natura 2000, w tym:
 - a) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej i odprowadzanie czystych wód opadowych z dachów do gruntu lub do rowów,
 - b) odstąpienie od podpiwniczeń budynków,
 - c) prowadzenie wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych;
 - 10) nakaz ogrzewania pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;

- 11) zakaz samowolnego podnoszenia lub obniżania poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi;
 - 12) w obszarze planu, w tym w bezpośrednim sąsiedztwie KPN i obszaru Natura 2000 zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
 - 13) zachowanie lokalnych ciągów ekologicznych wzdłuż rowów (tereny WS) oraz rowu 1WS z zadrzewieniami;
 - 14) odsunięcie zabudowy od granicy KPN i obszaru Natura 2000 na wyznaczone nieprzekraczalnymi liniami zabudowy odległości.
4. W strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisem odrębnym obowiązującym przepisy Rozporządzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 30 oraz przepisy ustaw o ochronie przyrody i środowiska.
 5. Przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach Prawa ochrony środowiska.

§ 8.

1. Ustala się zachowanie istniejącego układu hydrograficznego rowów melioracyjnych (tereny WS) nie będących ciekami naturalnymi oraz ich ochronę przed zasypywaniem, zanieczyszczeniem, likwidacją oraz osuszaniem.
2. Zakazuje się wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi.
3. Dopuszcza się zmianę przebiegu rowu WS (w sposób określony na rysunku planu) oraz przekrycie rowów WS (tylko w miejscach przecięcia z drogami) i o przepustowości dostosowanej do wydajności wodnej obsługiwanej zlewni na zasadach określonych w przepisach odrębnych Prawa wodnego.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9.

1. Oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP: 56-62/15 na terenie 15MN w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem: AZP 56-62/15.
2. Na terenie położonym w granicach strefy, o której mowa w ust. 1 inwestowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:
 - 1) zachowaniu podstawowej struktury funkcjonalno - przestrzennej obszaru objętego planem;
 - 2) zachowaniu bez zabudowy i zainwestowania powierzchniowego „stref buforowych” wzdłuż granicy Kampinoskiego Parku Narodowego.
2. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju jednostki osadniczej Podzaborówek we wsi Leszno, przy jednoczesnej ochronie wartości środowiska i przyrody.
3. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Leszno, które regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

§ 11.

1. Na terenach przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego, w obiektach użyteczności publicznej ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
 - 1) terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść dla pieszych, przystanków komunikacji zbiorowej, w tym poprzez likwidację progów wysokościowych;
 - 2) obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej.
2. Na terenach dróg ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych nie będących urządzeniami drogowymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, z wyjątkiem kiosków z prasą i artykułami drobnymi oraz kwiatami, realizowanych jako obiekty nie związane trwale z podłożem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 10m², sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków autobusowych i w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniu.

§ 12.

1. Ustala się umieszczanie nośników reklamowych i elementów informacyjnych z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) ustala się umieszczanie nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej, w szczególności: na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków;
 - 2) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i znaków informacyjno plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii

ogrodzeń, co najmniej 1m od tego skosu w każdą stronę i w odległości mniejszej niż 3m od krawędzi jezdni;

- 3) ustala się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchni informacyjnej do 2m² na jednej działce budowlanej;
 - 4) ustala się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
 - 5) ustala się lokalizowanie nośników reklamowych nie wyższych niż dopuszczalna wysokość zabudowy.
2. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury.
3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 13.

Dopuszcza się ogrodzenia działek budowlanych lub inwestycyjnych z zachowaniem następujących warunków:

- 1) ustala się ogrodzenia od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne sytuowane w liniach rozgraniczających tych dróg z dopuszczeniem wycofania w przypadku ominięcia istniejących drzew i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek;
- 3) ustala się, że bramy wjazdowe i furki nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej;
- 4) ustala się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu, ograniczenie nie dotyczy bram i furtek;
- 5) dopuszcza się ogrodzenia działek budowlanych od strony korytarza rurociągu jako ażurowe bez cokołu i odsunięte 6m od osi rurociągu, a w miejscu skrzyżowania z rurociągiem ustala się realizację ogrodzeń jako rozbieralnych (dla umożliwienia ich szybkiego demontażu w przypadku awarii, bądź w związku z konserwacją rurociągu);
- 6) ustala się sytuowanie ogrodzeń nie bliżej niż 0,5m od gazociągu;
- 7) ustala się umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;
- 8) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń:
 - a) wzdłuż drogi KDG zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD, KDW oraz wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
- 9) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych

elementów betonowych z wyjątkiem słupków i cokołów;

- 10) ustala się realizację ogrodzeń od strony granicy Kampinoskiego Parku Narodowego (wzdłuż granicy obszaru planu) odpowiednio zgodnie z zasadami ustalonymi dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 11) o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się wzdłuż rowów (tereny WS) ogrodzenia z siatki bez cokołów, sytuowane równoległe do granic tych terenów, sytuowane obustronnie i nie bliżej niż 1,5m od górnej skarpy rowów (w terenach WS).

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14.

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych oraz kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami dla terenów;
- 2) nakaz zachowania wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części terenu powstałych po podziale działek budowlanych;
- 3) dopuszcza się takie podziały, aby nowy układ granic działek budowlanych zapewnił dostęp do drogi publicznej wszystkich nieruchomości;
- 4) przy podziałach terenów przylegających do skrzyżowań dróg, nakazuje się uwzględnianie narożnych ścięć linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5m wzdłuż granic dróg wewnętrznych;
- 5) narożne ścięcia linii rozgraniczających drogi głównej, a także rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie zgodnie z rysunkiem planu;

Rozdział 6

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

§ 15.

Wokół rurociągu naftowego i kabla światłowodowego dalekosiężnego (w jego strefie bezpieczeństwa), wyznacza się na rysunku planu korytarz o szerokości nie mniejszej niż 12m, którego oś stanowi środek rurociągu. Strefę bezpieczeństwa pozostawia się w nawierzchni gruntowej bez budynków, drzew, krzewów i ogrodzeń do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, jezdni dróg i sięgaczy.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 16.

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 drogą wojewódzką (ul. Warszawska) nr 580 klasy głównej.
3. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego w obszarze planu:
 - 1) istniejąca droga główna KDG - ul. Warszawska ;
 - 2) istniejące i planowane drogi dojazdowe KDD.
4. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej) jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.
5. Przecięcia dróg z terenami rowów, oznaczonymi symbolem WS, nie mogą naruszać ciągłości rowów.

§ 17.

Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga główna ul. Warszawska poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania, włączenia dróg oraz ustalone dla drogi zjazdu;
- 2) drogi dojazdowe KDD;
- 3) drogi wewnętrzne KDW.

§ 18.

Dla terenu drogi głównej KDG – ul. Warszawskiej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu północną linię rozgraniczającą;
- 2) wyznacza się na rysunku planu korytarz pod część drogi KDG dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni, ścieżki rowerowej i wyznacza się lokalizację skrzyżowań z drogami KDD;
- 3) w zakresie skrzyżowań i istniejących zjazdów ustala się ich zachowanie;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi KDG (według rysunku planu), poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.

§ 19.

1. Dla terenów dróg dojazdowych KDD:

- 1) wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej oraz ciągów pieszych i zieleni;
 - 2) w terenach dróg KDD ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa trawników o powierzchni nie mniejszej niż 2m x 2m na jedno drzewo;
 - 3) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo - krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi.
2. Wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych.
3. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji nie wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi ustala się:
- 1) minimalne szerokości dróg wewnętrznych wydzielanych jako odrębne nieruchomości gruntowe ustala się na 8m;
 - 2) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek lub wyznaczania drogi wewnętrznej jeżeli po drugiej stronie działki znajduje się droga publiczna;
 - 3) przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami;
 - 4) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie;
 - 5) drogi wewnętrzne winne być prowadzone w układzie ciągłym (pętlowym) przy ograniczeniu sięgaczy, a w przypadku dróg o jednostronnym włączeniu dłuższych niż 60m, należy zapewnić warunki do zawracania pojazdów: plac do zawracania spełniający normy przepisów odrębnych uwzględniający jego docelowe funkcje oraz przyszłych użytkowników, jednak nie mniej niż 12,5 x 12,5m;
 - 6) skrzyżowania dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic nie mniejszymi niż 5m;
 - 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze wyłącznie z dróg dojazdowych KDD oraz dróg wewnętrznych.

§ 20.

Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący, odpowiednio: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m oraz jako ciągi pieszo – jezdne (drogi wewnętrzne).

§ 21.

1. W korytarzu drogi KDG ustala się wprowadzenie ścieżki rowerowej (oznaczona na rysunku planu symbolem graficznym).
2. Dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych w korytarzach dróg dojazdowych.
3. Dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

§ 22.

Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.

§ 23.

1. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:
 - 1) ustala się lokowanie miejsc parkingowych: w granicach działki budowlanej lub inwestycyjnej, na której ta działalność jest zlokalizowana, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc parkingowych;
 - 2) dopuszcza się zatoki parkingowe: w liniach rozgraniczających dróg KDW.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe: (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;
 - 2) usługi - 30 miejsc parkingowych: na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 3) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy;
 - 4) handel ekspozycyjny - 20 miejsc parkingowych: na 1000m² powierzchni użytkowej i jeden autokar na 1000m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na autokar;
 - 5) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc parkingowych na obiekt;
 - 6) hotel – 20 miejsc parkingowych: dla samochodów osobowych i miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
 - 7) gastronomia – 30 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich;

- 8) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
- 9) obiekty sportowe 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 24.

1. Zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w urządzenia infrastruktury technicznej oraz odbiór ścieków w ramach istniejącego i rozbudowanego zbiorowego systemu uzbrojenia, w:
 - 1) komunalną sieć wodociągową;
 - 2) sieci kanalizacji komunalnej oraz w zależności od stwierdzonych potrzeb deszczowej;
 - 3) sieć gazową;
 - 4) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
 - 5) indywidualny system zaopatrzenia w ciepło;
 - 6) sieci telekomunikacyjne.
2. Ustala się, że istniejące sieci infrastruktury technicznej mogą być przebudowane, rozbudowane, przełożone, a sieci napowietrzne zamienione na podziemne, na warunkach określonych przez operatora tych sieci, bez konieczności zmiany planu.
3. Ustala się rezerwy terenu dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej dla zabudowy istniejącej oraz planowanej w planie, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować dane sieci lub przyłącza. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w miejscu dostępnym dla właściwych służb eksploatacyjnych.
4. Ustala się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
5. Dla wszystkich nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej przebiegających po terenach niepublicznych ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
6. Dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu,

pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu na którym obiekt jest lokalizowany. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

7. Urządzenia infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę planowanego zagospodarowania.

§ 25.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zapatrzenie w wodę z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci i ujęć gminnych;
- 2) do czasu wybudowania sieci wodociągowej do celów mieszkaniowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni na działkach.

§ 26.

1. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo – komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa;
- 3) że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia ścieków w Błoniu (poza obszarem planu) lub inna oczyszczalnia zlokalizowana poza obszarem planu;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszczenie realizacji atestowanych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego w Lesznie poza obszarem planu;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo – komunalnych do wód powierzchniowych, do rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu.

2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych (w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowów. Dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania;
- 2) zebranie wód opadowych, z utwardzonych powierzchni terenów usług, w system kanalizacyjny;
- 3) w miarę możliwości terenowych, nakaz budowy nowych rowów o podłożu nieprzepuszczalnym (będą odprowadzać wodę do istniejących rowów melioracyjnych WS) lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub zbiornikami odparowywanymi;

- 4) odprowadzenie wód opadowych z terenu drogi KDG według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
- 5) odwodnienie pozostałych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, takie jak: rowy infiltracyjne, infiltracyjno-odparowywalne, drenaż, kanały deszczowe, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), zgodnie z odpowiednimi warunkami, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg.

§ 27.

W zakresie zasilania w energię elektryczną (stosownie do potrzeb dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń) ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu według warunków technicznych przyłączenia określonych przez właściwego operatora systemu energetycznego;
- 2) rezerwowanie na działkach budowlanych lub inwestycyjnych terenów dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych niezbędnych urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 3) dopuszczenie rozbudowy sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia, oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn dla całego obszaru objętego planem;
- 4) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na odbudowie, przebudowie istniejących linii elektroenergetycznych SNn i nn oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
- 5) dopuszczenie projektowania w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych;
- 6) dopuszczenie przebudowy kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych nn;
- 7) udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń;
- 8) dla linii SN i nn pozostawienie odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów.

§ 28.

W zakresie zaopatrzenia w gaz, do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń dla wszystkich obiektów w obszarze planu, ustala się:

- 1) budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej z zachowaniem odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągów;
- 2) zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do sieci gazowej średniego ciśnienia na 0,5m oraz lokalizowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych: w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;
- 3) prowadzenie sieci gazowej wzdłuż granic nieruchomości oraz w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych;
- 5) nakaz przeniesienia sieci gazowej, która znajduje się pod jezdnią podczas ewentualnej modernizacji drogi w pas poza jezdnią;
- 6) nakaz zabezpieczenia istniejących sieci gazowych przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, transportowy.

§ 29.

W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 30.

Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię słońca lub energię geotermalną albo odnawialnymi źródłami energii stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska z dopuszczeniem kominków wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania.

§ 31.

W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności, system zbierania i wywozu odpadów komunalnych na składowisko poza obszarem planu;
- 2) lokalizowanie na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej odpowiedniego (zadaszonego) miejsca do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;

- 3) nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 32.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Rozdziale 1 Działu II niniejszej uchwały z uwzględnieniem przepisów ogólnych planu dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad: ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenu, o których mowa w Rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1

§ 33.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN** ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu:	
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, b) garaże lub wiaty nad miejscami parkingowymi i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie, c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
3)	przeznaczenie dopuszczalne:	usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej-wbudowane, drogi wewnętrzne.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji:	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik). Powyższe ustalenie nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych realizowanych na potrzeby istniejących budynków, c) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy, d) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do

		<p>architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury,</p> <p>e) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej,</p> <p>f) na terenach 4MN i 5MN nasadzenia szpalerowe wzdłuż rowu 1WS,</p> <p>g) na terenach 1MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN i 19MN wzdłuż granicy z terenem KPN, strefy buforowe o minimalnej szerokości 16m.</p>
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy:	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, od strony rurociągu naftowego, od rowów WS; (od górnej krawędzi brzegu rowu) zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, - 4m od granicy sięgaczy, - 16m od granicy z terenem KPN - dotyczy terenów 1MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 10MN i 19MN, <p>c) poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszczalne: klatka schodowa, loggia, balkon, weranda, schody i taras na kolumnach, wykusz lub wiatrołapy o maksymalnym wysięgu do 1,5m poza lico budynku oraz odsunięte od linii rozgraniczającej, co najmniej 2m wiaty nad miejscami do parkowania,</p> <p>d) wysunięcie o 1,5m nie dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony korytarza Rn i od strony granicy z terenem KPN,</p> <p>e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,</p> <p>f) obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,</p> <p>g) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a</p>

		nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. W przypadku wymiany należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy;
2)	dopuszczenie budowy przy granicy działki budowlanej lub inwestycyjnej:	<p>a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od niej,</p> <p>b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym;</p>
3)	powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce budowlanej lub inwestycyjnej:	<p>a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% (w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy),</p> <p>b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,</p> <p>c) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN i sąsiednie tereny MN/U lub o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów;</p>
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej lub inwestycyjnej:	<p>a) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,</p> <p>b) co najmniej 90% powierzchni strefy buforowej – dotyczy terenów 1MN, 5MN, 8MN i 9MN,</p> <p>c) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN i sąsiednie tereny MN/U lub o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie minimalnej powierzchni zabudowy odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów,</p> <p>d) ustalenie lit a, b i c nie dotyczy dróg wewnętrznych i obiektów infrastruktury technicznej;</p>
5)	wysokość budynków:	<p>a) mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połaci od 10° do 45° do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5m,</p> <p>b) mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połaci do 10° do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m,</p> <p>c) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;</p>
6)	geometria dachów:	<p>a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°,</p> <p>b) dopuszcza się inną geometrię dachów w przypadku rozbudowy budynków lub budowy drugiego budynku w zabudowie bliźniaczej,</p> <p>c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń</p>

		konstrukcyjnych;
7)	kolorystyka:	a) dachy w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości, b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych;
8)	powierzchnia usług:	a) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży (ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego), b) agroturystyka nie więcej niż 5 miejsc noclegowych;
9)	nośniki reklamowe:	odpowiednio zgodnie z § 12;
10)	ogrodzenia:	a) odpowiednio zgodnie z § 13, b) w terenach 1MN, 8MN i 9MN zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN;
11)	obiekty małej architektury:	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14, w tym:		
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:	a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 12MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, działki nie mniejsze niż: – 1500m ² dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, – 750m ² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, b) na terenach 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, nie mniej niż 750m ² dla jednego budynku w zabudowie wolno stojącej lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, c) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi oraz kiedy wydzielona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została

		<p>przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),</p> <p>d) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 15m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, 20m dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego z dopuszczeniem zmniejszenia dla działki skrajnej, dla której szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki oraz dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych,</p> <p>e) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°.</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:	
	zakaz lokowania zabudowy zagrodowej.	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	
1)	ochrona środowiska:	<p>a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,</p> <p>b) przyjmuje się kwalifikację terenów MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p>
2)	ochrona przyrody:	<p>a) tereny MN w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3,</p> <p>b) tereny MN w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 7 ust.4.</p>
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	
	w terenie 15MN strefa ochrony konserwatorskiej - stanowisko archeologiczne o nr 56-62/15 - ustalenia § 9.	
8.	Zasady obsługi komunikacyjnej:	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych;	
3)	wskaźniki miejsc parkingowych – odpowiednio zgodnie z § 23;	
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi;	

5)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustalenia odpowiednio § 19 ust. 3.
9. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.
11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:	określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 34.

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, 8MN/U, 9MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:	
1) przeznaczenie podstawowe:	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa - nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
2) przeznaczenie uzupełniające:	a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie, c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
3) przeznaczenie dopuszczalne:	a) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą, agroturystyka), b) zabudowa usługowa lub mieszkaniowa bez usług, c) zachowane rzemiosło usługowe i produkcyjne, d) hotel, pensjonat, e) drogi wewnętrzne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji:	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub jako lokal wbudowany, b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik). Powyższe ustalenie nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych realizowanych na potrzeby istniejących budynków, c) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy, d) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz

		<p>stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury,</p> <p>e) na działce o ustalonej normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub jeden lokal mieszkalny wbudowany oraz usługi wbudowane lub w oddzielnych budynkach,</p> <p>f) na terenach 3MN/U i 4MN/U nasadzenia szpalerowe wzdłuż rowu 1WS,</p> <p>g) na terenie 1MN/U wzdłuż granicy z terenem KPN, strefa buforowa o minimalnej szerokości 16m.</p>
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy:	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, od rowów WS (od górnej krawędzi brzegu rowu) zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, - 4m od granicy sięgaczy, - 16m od granicy z terenem KPN – dotyczy terenu 1MN/U, <p>c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,</p> <p>d) poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszczalne: klatka schodowa, loggia, balkon, weranda, schody i taras na kolumnach, wykusz lub wiatrołapy o maksymalnym wysięgu do 1,5m poza lico budynku,</p> <p>e) wysunięcie o 1,5m nie dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony granicy z terenem KPN,</p> <p>f) obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,</p> <p>g) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. W przypadku wymiany należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy;</p>
2)	dopuszczenie budowy przy granicy działki	a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie budynków przy

	budowlanej lub inwestycyjnej:	<p>granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od niej,</p> <p>b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym;</p>
3)	powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce budowlanej lub inwestycyjnej:	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% (w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy), a maksymalny wskaźnik intensywności 0,8,</p> <p>b) zachowana zabudowa zagrodowa – maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%, a maksymalny wskaźnik intensywności - 1,0,</p> <p>c) zabudowa mieszkaniowa i usługowa – maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%, a maksymalny wskaźnik intensywności 1,5,</p> <p>d) zabudowa usługowa – maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%, a maksymalny wskaźnik intensywności – 1,4,</p> <p>e) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN/U i sąsiednie tereny MN lub o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów;</p>
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej lub inwestycyjnej:	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 50% powierzchni działki,</p> <p>b) zachowana zabudowa zagrodowa, co najmniej 50% powierzchni działki,</p> <p>c) zabudowa mieszkaniowa i usługowa, co najmniej 40% powierzchni działki,</p> <p>d) zabudowa usługowa, co najmniej 20% powierzchni działki,</p> <p>e) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN/U i sąsiednie tereny MN lub o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie odpowiednio minimalnej powierzchni biologicznie czynnej według wskaźnika określonego dla poszczególnych terenów,</p> <p>f) co najmniej 90% powierzchni strefy buforowej – dotyczy terenu 1MN/U,</p> <p>g) ustalenie lit a, b, c d, e i f nie dotyczy dróg wewnętrznych i obiektów infrastruktury technicznej;</p>
5)	wysokość budynków:	<p>a) mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połaci od 10 ° do 45° do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5 m,</p> <p>b) mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połaci do 10° do 2 kondygnacji i nie więcej niż</p>

		8,5 m, c) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m, d) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 9,5m, e) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11,5m;
6)	geometria dachów:	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, b) dopuszcza się niestandardowe rozwiązania konstrukcji dachów i doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
7)	kolorystyka:	a) dachy - w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości, b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych;
8)	powierzchnia usług	a) usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży, b) usługi handlu w oddzielnych obiektach, nie więcej niż 200m ² powierzchni sprzedaży;
9)	nośniki reklamowe:	odpowiednio zgodnie z § 12;
10)	ogrodzenia:	a) odpowiednio zgodnie z § 13, b) w terenie 1MN/U zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN;
11)	obiekty małej architektury:	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci.
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14 , w tym:	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:	a) nie mniej niż 1000m ² dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, b) nie mniej niż 750m ² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, c) nie mniej niż 1500m ² dla budynków mieszkalnych z usługami, d) nie mniej niż 2000m ² dla zabudowy usługowej, e) nie mniej niż 3000m ² dla zabudowy zagrodowej, f) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych:

		<p>dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi, oraz kiedy wydzielona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku podziału w rezultacie którego, część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),</p> <p>g) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 15m dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej, 20m dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego z dopuszczeniem zmniejszenia dla działki skrajnej, dla której szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki oraz dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych,</p> <p>h) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°.</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:	
	w szczególności zakaz lokowania: nowej zabudowy zagrodowej, zakaz przeznaczania terenu w ramach usług pod domy weselne oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, pod składowiska opału i odpadów, złomowiska lub handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji.	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	
1)	ochrona środowiska:	<p>a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,</p> <p>b) w obszarze potencjalnego przekroczenia poziomu hałasu w środowisku komunikacji kołowej (zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej - 50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) ustala się zagospodarowanie terenów i realizację zabudowy w sposób ograniczający to oddziaływanie na zdrowie ludzi poprzez, w szczególności, zastosowanie</p>

		<p>środków ochrony czynnej przed tymi uciążliwościami,</p> <p>c) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń, a w przypadku stwierdzenia potrzeby zabezpieczeń, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,</p> <p>d) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych,</p> <p>e) przyjmuje się kwalifikację terenów MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów mieszkaniowo - usługowych;</p>
2)	ochrona przyrody:	<p>a) tereny MN/U w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3,</p> <p>b) część terenów 2MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U i 9MN/U w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 7 ust. 4.</p>
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	
	nie określa się.	
8.	Zasady obsługi komunikacyjnej:	
	1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;	
	2) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych KDD, dróg KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych,	
	3) zachowuje się istniejące zjazdy na drogę KDG;	
	4) wskaźniki miejsc parkingowych – odpowiednio zgodnie z § 23;	
	5) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi;	
	6) w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustalenia odpowiednio § 19 ust. 3.	
9.	Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu i obiektów, w tym zabudowy zagrodowej, z prawem do rozbudowy, przebudowy, remontu.	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której	

mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 2
Tereny zabudowy usługowej
§ 35.

Dla terenu usług turystyki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT/MN** ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu:	
1)	przeznaczenie podstawowe:	usługi, w szczególności: motel, hotel, gastronomia, nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, parking przydrożny i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie, c) obiekty małej architektury;
3)	przeznaczenie dopuszczalne:	usługi biurowe, usługi sportu, dom weselny, centrum szkoleniowo-konferencyjne, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m ² , drogi wewnętrzne.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji:	a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury, b) na działce o ustalonej normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, c) nasadzenia szpalerowe wzdłuż granic terenu, d) wzdłuż terenu KPN, strefa buforowa o minimalnej szerokości 16m.
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi KDG zgodnie z rysunkiem planu, b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż; - 4m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, - 4m od granicy sięgaczy, - 16m od granicy z terenem KPN, c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki, d) obiekty małej architektury, parterowa portiernia, urządzenia infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a

		nieprzekraczalną linią zabudowy;
2)	dopuszczenie budowy przy granicy działki budowlanej lub inwestycyjnej:	o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od niej;
3)	powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce budowlanej lub inwestycyjnej:	a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%, b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,2, c) dla działek zawierających teren przeznaczony pod UT/MN i sąsiedni teren 1MN/U ustala się zachowanie maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów;
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej lub inwestycyjnej:	a) co najmniej 30% oraz co najmniej 90% powierzchni w strefie buforowej, b) dla działek zawierających teren przeznaczony pod UT/MN i sąsiedni teren 1MN/U ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio według wskaźnika określonego dla poszczególnych terenów, c) ustalenie lit a i b nie dotyczy dróg wewnętrznych i obiektów infrastruktury technicznej;
5)	wysokość budynków:	a) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11,5m, b) mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połaci od 10° do 45° do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5m, c) mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połaci do 10° do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m, d) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m;
6)	geometria dachów:	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45° z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne, b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych, c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych, d) dopuszcza się indywidualne projektowanie dachów obiektów sportowych;
7)	kolorystyka:	a) dachy - w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości, b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych

		elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji, w tym tablic i kasetonów informacyjnych;
8)	nośniki reklamowe:	odpowiednio zgodnie z § 12;
9)	ogrodzenia:	a) odpowiednio zgodnie z § 13, b) zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN;
10)	obiekty małej architektury:	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomnik, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci.
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 14 , w tym:	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:	a) w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 3000m ² , b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnym, kiedy wydzielona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka), c) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3m dla działki skrajnej, dla której szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki oraz dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°.
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:	
	w szczególności zakaz lokowania: zabudowy zagrodowej, zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji.	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	
1)	ochrona środowiska:	a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu

		znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, b) w potencjalnym obszarze oddziaływania komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej - 50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) ustala się zagospodarowanie terenów i realizację zabudowy w sposób ograniczający uciążliwy wpływ ponadlokalnej komunikacji na zdrowie ludzi poprzez, w szczególności, zastosowanie środków ochrony czynnej przed tymi uciążliwościami, c) przyjmuje się kwalifikację terenów UT/MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów mieszkaniowo - usługowych;
2)	ochrona przyrody:	teren w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § ust.7 1, 2, 3.
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	
	nie określa się.	
8.	Zasady obsługi komunikacyjnej:	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi KDG zachowanym zjazdem;	
3)	wskaźniki miejsc parkingowych – odpowiednio zgodnie z § 23;	
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.	
9.	Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
	nie określa się.	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%.	

§ 36.

Dla terenu zabudowy usługowej z zielenią urządzoną oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/ZP** ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu:	
1)	przeznaczenie podstawowe:	nieuciążliwe usługi z zielenią urządzoną, w szczególności: usługi sportu i rekreacji, usługi administracji, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	trwałe użytki zielone, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury techniczne, drogi wewnętrzne;
3)	przeznaczenie dopuszczalne:	obiekty małej architektury, boiska sportowe, korty tenisowe, parkingi zielone, drogi wewnętrzne.

2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<ul style="list-style-type: none"> a) utrzymanie krajobrazowego charakteru zagospodarowania, b) utworzenie wzdłuż granic z terenem KPN, strefy otuliny o szerokości minimum 16m w której należy zachować jej naturalny oraz naturalizowany charakter.
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy:	<ul style="list-style-type: none"> a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu, b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości nie mniejszej niż: <ul style="list-style-type: none"> - 4m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, - 16m od granicy z terenem KPN, - 4m od granicy sięgaczy, c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki, d) obiekty małej architektury, parterowe portiernie i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
2)	dopuszczenie budowy przy granicy działki budowlanej lub inwestycyjnej:	o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od niej;
3)	powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce budowlanej lub inwestycyjnej:	<ul style="list-style-type: none"> a) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%, b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0, c) dla działki zawierającej teren przeznaczony pod U/ZP i sąsiednie tereny 1MN lub 1MN/U ustala się zachowanie maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów;
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej lub inwestycyjnej:	<ul style="list-style-type: none"> a) co najmniej 40%, b) co najmniej 90% powierzchni strefy buforowej, c) dla działki zawierającej teren przeznaczony pod U/ZP i sąsiednie tereny 1MN lub 1MN/U ustala się zachowanie powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio według wskaźnika określonego dla poszczególnych terenów, d) ustalenie lit a, b i c nie dotyczy dróg wewnętrznych i obiektów infrastruktury technicznej;
5)	wysokość budynków:	<ul style="list-style-type: none"> a) usługowych do 11,5m, b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m, c) dopuszcza się obiekty sportowe do 12,5m;

6)	geometria dachów:	<p>a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45° z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,</p> <p>b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,</p> <p>c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;</p>
7)	kolorystyka:	<p>a) dachy - w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,</p> <p>b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji, w tym tablic i kasetonów informacyjnych;</p>
8)	nośniki reklamowe:	odpowiednio zgodnie z § 12;
9)	ogrodzenia:	<p>odpowiednio zgodnie z § 13, w tym:</p> <p>a) ogrodzenia wewnętrzne w formie żywopłotów,</p> <p>b) zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN;</p>
10)	obiekty małej architektury:	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomnik, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 14 , w tym:		
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:	<p>a) w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 3000m²,</p> <p>b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne oraz kiedy wydzielona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),</p> <p>c) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych 40m z dopuszczeniem zmniejszenia dla działki skrajnej, dla której szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki (wynikowa działka),</p> <p>d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°.</p>
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w		

	użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:	
	nie określa się.	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	
1)	ochrona środowiska:	a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, b) dopuszcza się nowe nasadzenia wyłącznie gatunkami rodzimymi, c) przyjmuje się kwalifikację terenów U/ZP w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
2)	ochrona przyrody:	a) teren w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust.1, 2, 3, b) część terenu w strefie zwykłej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 7 ust.4.
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	
	nie określa się.	
8.	Zasady obsługi komunikacyjnej:	
1)	obsługa komunikacyjna od drogi 1KDD;	
2)	wskaźniki miejsc parkingowych – odpowiednio zgodnie z § 23.	
9.	Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania rolniczego terenu.	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%.	

§ 37.

Dla terenów usług turystyki z zielenią urządzoną i zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT/ZP/MN** ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu:	
1)	przeznaczenie podstawowe:	usługi, w szczególności: ośrodek usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną oraz wbudowana funkcja mieszkaniowa;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,

		<p>b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie,</p> <p>c) obiekty małej architektury;</p>
3)	przeznaczenie dopuszczalne:	usługi biurowe i konferencyjne, drogi wewnętrzne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji:	<p>a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury,</p> <p>b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik),</p> <p>c) nasadzenia szpalerowe wzdłuż granic terenu i rowu 1WS,</p> <p>d) na działce o ustalonym normatywie jeden lokal mieszkalny wbudowany,</p> <p>e) na terenie UT/ZP/MN wzdłuż granicy z terenem KPN strefa buforowa o minimalnej szerokości 16m,</p> <p>f) dopuszcza się wykorzystanie terenu 1ZP jako terenu zieleni urządzonej.</p>
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:		
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy:	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, od strony rurociągu naftowego, od rowu 1WS (od górnej krawędzi brzegu rowu) zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, - 16m od granicy z terenem KPN, - 4m od granicy sięgaczy, <p>c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,</p> <p>d) obiekty małej architektury, parterowe portiernie i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy;</p>
2)	dopuszczenie budowy przy granicy działki budowlanej lub inwestycyjnej:	o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od niej;
3)	powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej:	<p>a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40%,</p> <p>b) maksymalny wskaźnik intensywności -1,0,</p> <p>c) dla działki zawierającej teren UT/ZP/MN i sąsiednie tereny 2MN lub 4MN ustala się zachowanie maksymalnej powierzchni</p>

		zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów;
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej lub inwestycyjnej:	a) co najmniej 50%, b) co najmniej 90% powierzchni strefy buforowej, c) dla działki zawierającej teren UT/ZP/MN i sąsiedni teren 2MN lub 4MN ustala się zachowanie powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio według wskaźnika określonego dla poszczególnych terenów, d) ustalenie lit a, b i c nie dotyczy dróg wewnętrznych i obiektów infrastruktury technicznej;
5)	wysokość budynków:	a) usługowych do 9,5m, b) dopuszcza się dominanty w indywidualnie projektowanych obiektach sportowych, c) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m;
6)	geometria dachów:	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45° z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne, b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych, c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
7)	kolorystyka:	a) dachy - w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości, b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji, w tym tablic i kasetonów informacyjnych;
8)	nośniki reklamowe:	odpowiednio zgodnie z § 12;
9)	ogrodzenia:	a) odpowiednio zgodnie z § 13, b) zakazuje się budowy bram i furtek od strony terenu KPN;
10)	obiekty małej architektury:	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomnik, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci.
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 14 , w tym:	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:	a) w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 3000m ² , b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne,

		<p>działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnym oraz kiedy wydzielona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),</p> <p>c) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych 20m z dopuszczeniem zmniejszenia dla działki skrajnej, dla której szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki oraz dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych,</p> <p>d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° -120°.</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:	
1)	zakaz realizacji usług sportu zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;	
2)	w szczególności zakaz lokowania: zabudowy zagrodowej, zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji.	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	
1)	ochrona środowiska:	<p>a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,</p> <p>b) przyjmuje się kwalifikację terenu UT/ZP/MN zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo – usługowe;</p>
2)	ochrona przyrody:	<p>a) teren w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3,</p> <p>b) teren w W.O.CH.K odpowiednio § 7 ust. 4.</p>
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	
	nie określa się.	
8.	Zasady obsługi komunikacyjnej:	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 1KDD i 3KDW;	

3)	wskaźniki miejsc parkingowych – odpowiednio zgodnie z §23;
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.
9.	Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
	do czasu realizacji usług dopuszcza się rolnicze wykorzystanie terenu.
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 38.

Dla terenu stacji paliw oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu:	
1)	przeznaczenie podstawowe:	zabudowa usługowa – teren stacji paliw, stacja diagnostyczna;
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, urządzenia infrastruktury technicznej, b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie zieleni urządzonej, obiekty małej architektury;
3)	przeznaczenie dopuszczalne:	a) usługi, w szczególności: usługi handlu detalicznego, usługi turystyki, gastronomii, biura, działalność weterynaryjna, rzemiosło usługowe, b) drogi wewnętrzne.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji:	forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury.
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy:	a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu, b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż: - 4m od granicy sięgaczy, - 4m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki, d) obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej dopuszczalne

		między linią rozgraniczającą, a linią zabudowy;
2)	powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej:	a) maksymalna powierzchnia zabudowy 80%, b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6;
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej lub inwestycyjnej:	a) co najmniej 10%; b) ustalenie lit a nie dotyczy dróg wewnętrznych i obiektów infrastruktury technicznej;
4)	wysokość budynków:	a) usługowych do 11,5m, b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m;
5)	geometria dachów:	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, b) dopuszcza się niestandardowe rozwiązania konstrukcji dachów i doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
6)	kolorystyka:	a) dachy - w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości, b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych;
7)	powierzchnia usług:	wbudowane usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży;
8)	nośniki reklamowe:	odpowiednio zgodnie z § 12;
9)	ogrodzenia:	odpowiednio zgodnie z § 13;
10)	obiekty małej architektury:	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci.
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 14 , w tym:	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:	a) na terenie KS w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 1400m ² , b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnym kiedy wydzielona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod

		<p>komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),</p> <p>c) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych 20m z dopuszczeniem zmniejszenia dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych,</p> <p>d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°.</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:	
	zakaz lokalizowania zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	
1)	ochrona środowiska:	<p>a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,</p> <p>b) ustala się, że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich,</p> <p>c) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą obszar oddziaływania obiektu do terenu do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością;</p>
2)	ochrona przyrody:	w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1.
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	
	nie określa się.	
8.	Zasady obsługi komunikacyjnej:	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;	
2)	obsługa komunikacyjna zachowanymi zjazdami z drogi KDG;	
3)	wskaźniki miejsc parkingowych – odpowiednio zgodnie z § 23;	
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi.	

9.	Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
	nie określa się.
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 3
Tereny zieleni
§ 39.

Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu:	
	przeznaczenie podstawowe	teren lasu.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji:	zachowanie i ochrona.
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:	
	1) powierzchnia biologicznie czynna na terenie:	co najmniej 99%;
	2) nośniki reklamowe:	zakaz lokalizacji;
	3) ogrodzenia:	a) ogrodzenie dopuszczalne wyłącznie wzdłuż linii rozgraniczających drogi 3KDD jako ażurowe z siatki lub drewniane z żerdzi, b) w ogrodzeniu należy przewidzieć tunele ekologiczne, c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych oraz sytuowana ogrodzeń wzdłuż granicy z KPN (granica obszaru planu).
4.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:	
	inwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów leśnych.	
5.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	
	1) ochrona środowiska:	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze

		szkodą dla gruntów sąsiednich, b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów zanieczyszczania terenów leśnych, c) zakazuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną;
2)	ochrona przyrody:	a) teren ZL w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3, b) teren w WOCHK ustalenia § 7 ust. 4.
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	
	nie określa się.	
7.	Zasady obsługi komunikacyjnej:	
1)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 3KDD;	
2)	zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.	
8.	Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:	
	nie określa się.	
9.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
	nie określa się.	
10.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%.	

§ 40.

Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP, 2ZP** ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu:	
1)	przeznaczenie podstawowe:	tereny zieleni urządzonej;
2)	przeznaczenie dopuszczalne:	urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, boiska trawiaste, ścieżki dydaktyczne, uprawy rolne, drogi wewnętrzne.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji:	zachowanie i ochrona.
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:	
1)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie:	a) co najmniej 90%, b) ustalenie lit a nie dotyczy dróg wewnętrznych i obiektów infrastruktury technicznej;
2)	nośniki reklamowe:	zakaz lokalizacji;
3)	ogrodzenia:	a) ażurowe z siatki lub drewniane z żerdzi, b) w ogrodzeniu należy przewidzieć tunele

		ekologiczne, c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych oraz sytuowana bram i furtek od strony granicy terenu z KPN (granica obszaru planu).
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 14.	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:	a) w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 500m ² , b) ustalenie minimalnej powierzchni działki nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a zagospodarowanie zgodne będzie z przepisami odrębnym, kiedy wydzielona działka o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka), c) minimalny front nowo wydzielanych działek 20m z dopuszczeniem zmniejszenia dla działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, d) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°.
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:	
	nie określa się.	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	
1)	ochrona środowiska:	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów zanieczyszczania terenów leśnych, c) przyjmuje się kwalifikację terenów ZP w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w

		środowisku jako terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
2)	ochrona przyrody:	a) tereny ZP w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3, b) teren w WOCHK ustalenia § 7 ust. 4.
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	
	nie określa się.	
8.	Zasady obsługi komunikacyjnej:	
1)	obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony drogi 1KDD - teren 1ZP oraz od drogi 5KDW - teren 2ZP;	
2)	zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.	
9.	Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:	
	nie określa się.	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
	nie określa się.	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%.	

Rozdział 4
Tereny wód powierzchniowych
§ 41.

Dla terenów wód powierzchniowych – rowy oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS** ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu:	
1)	przeznaczenie podstawowe:	tereny wód powierzchniowych – rowy z minimalną strefą zieleni stanowiącej biologiczną otulinę;
2)	przeznaczenie dopuszczalne:	urządzenia infrastruktury technicznej mostki i przepusty, urządzenia wodne.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji:	a) zachowanie rowów jako otwartych, dla funkcji drenowania terenów, odwodnienia terenów zabudowy i komunikacji, b) zadrzewienia szpalerowe wzdłuż rowów, c) kształtowanie brzegów i pogłębianie, kształtowanie szpalerowej zieleni wokół.
3.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:	
1)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie:	co najmniej 90%;
2)	nośniki reklamowe:	zakaz lokalizacji;
3)	ogrodzenia:	a) odpowiednio zgodnie z § 13, b) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w poprzek terenów WS.
4.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:	

	nie określa się.	
5.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	
1)	ochrona środowiska:	a) zagospodarowanie może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód, b) zakaz zanieczyszczania i wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do rowów;
2)	ochrona przyrody:	a) tereny WS w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3, b) teren w WOCHK ustalenia § 7 ust. 4.
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	
	nie określa się.	
7.	Zasady obsługi komunikacyjnej:	
1)	obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony dróg KDG, KDD i KDW;	
2)	zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.	
8.	Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:	
	nie określa się.	
9.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
	nie określa się.	
10.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%.	

Rozdział 5
Tereny infrastruktury technicznej
§ 42.

Dla terenów infrastruktury rurociągu naftowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Rn, 2Rn, 3Rn, 4Rn, 5Rn, 6Rn, 7Rn, 8Rn, 9Rn, 10Rn, 11Rn**, ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu:	
1)	przeznaczenie podstawowe:	podziemny rurociąg naftowy z kablem dalekosiężnym i nadziemnymi urządzeniami w terenie 3Rn ; powinno być 4Rn
2)	przeznaczenie dopuszczalne:	zieleni urządzone, gruntowe drogi eksploatacyjne, sieci infrastruktury technicznej związanej i niezwiązanej z rurociągiem naftowym, drogi wewnętrzne.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji:	zachowanie korytarza rurociągu bez zabudowy, ogrodzeń i nasadzeń drzew i krzewów.
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy:	w terenie 3Rn nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2)	powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na terenie:	a) w terenie 3Rn maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, b) w terenie 3Rn maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie:	a) w terenie 3Rn, co najmniej 50%, b) ustalenie lit a nie dotyczy pozostałych terenów Rn, dróg wewnętrznych i obiektów infrastruktury technicznej;
4)	wysokość budynków:	do 6,5m;
5)	geometria dachów:	dachy o kącie nachylenia połaci do 15°;
6)	kolorystyka:	a) dachy w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości, b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji;
7)	nośniki reklamowe:	zakaz sytuowania;
8)	ogrodzenia:	odpowiednio zgodnie z § 13.
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14, w tym:	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:	a) dla terenu 3Rn, ustala się: - minimalną powierzchnię działki - 400m ² , - minimalną szerokość frontu działki - 20m, - kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120°, b) pozostałe tereny Rn, ustala się: - minimalną powierzchnię działki - 300m ² , - minimalną szerokość frontu działki - 10m, - kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°).
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:	
	ustalenia odpowiednio zgodnie z § 15.	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	
1)	ochrona środowiska:	zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
2)	ochrona przyrody:	a) tereny w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3, b) tereny w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 7 ust. 4.
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	
	nie określa się.	

8.	Zasady obsługi komunikacyjnej:
1)	poprzez gruntową drogę eksploatacyjną w terenach Rn odpowiednio do przyległych dróg KDD lub KDW;
2)	z wyjątkiem teren 3Rn zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.
9.	Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:
	nie określa się.
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
	nie określa się.
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 6
Tereny komunikacji
§ 43.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW** ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu:	
1)	przeznaczenie podstawowe:	tereny dróg wewnętrznych;
2)	przeznaczenie uzupełniające:	sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, podziemny rurociąg naftowy z kablem dalekosiężnym.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:	
1)	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji:	a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, b) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni, c) pasy postojowe;
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie:	co najmniej 5%;
3)	nośniki reklamowe:	odpowiednio zgodnie z § 12;
4)	ogrodzenia:	odpowiednio zgodnie z § 13;
5)	obiekty małej architektury:	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci.
3.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:	
1)	ochrona środowiska:	zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2)	ochrona przyrody:	a) tereny KDW w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3, b) tereny KDW w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 7 ust. 4.
4.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:	
	w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego, na przyległych terenach ustalenia odpowiednio zgodnie z § 15.	
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	
	nie określa się.	
6.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II.	
7.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.	
8.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.	
9.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%.	

Rozdział 7
Tereny komunikacji - drogi publiczne
§ 44.

1. Dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy głównej (ul. Warszawska wojewódzka nr 580);
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu KDG:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu 10m zgodnie z rysunkiem planu (analiza - zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie),
 - b) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi- 2x3,5m,
 - c) ustala się powiązania z drogami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 6KDD, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 12KDW poprzez skrzyżowania,
 - d) ustala się prowadzenie ścieżki rowerowej,
 - e) ustala się prowadzenie chodnika,
 - f) dopuszcza się przystanki komunikacji publicznej,
 - g) dopuszcza się nasadzenia szpalerowe jako uzupełnienia istniejących;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) teren drogi w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II;
 - 6) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;
 - 7) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 0%.
2. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne klasy dojazdowej:
 - a) planowana 1KDD,
 - b) planowana 2KDD,
 - c) istniejąca ul. Marysieńki 3KDD,
 - d) istniejąca 4KDD,
 - e) istniejąca 5KDD,
 - f) istniejąca 6KDD;
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDD- 10m w liniach rozgraniczających,
 - 2KDD- 10m w liniach rozgraniczających,
 - 3KDD – zmienna od 8 do 10m w liniach rozgraniczających (analiza - zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie),
 - 4KDD- 10m w liniach rozgraniczających,
 - 5KDD- 10m w liniach rozgraniczających,
 - 6KDD- 10m, a w obszarze planu 6m-6,5m w liniach rozgraniczających,
 - b) ustala się jednojezdniowe przekroje dróg- 2x 2,5m,
 - c) ustala się powiązania z drogami poprzez skrzyżowania, odpowiednio:
 - 1KDD z drogą KDG, 1KDW, 2KDW,
 - 2KDD z drogą KDG, 2KDW, 3KDW,
 - 3KDD z drogą KDG, 4KDD, 18KDW,
 - 4KDD z drogą 3KDD, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 6KDD, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 5KDD, 17KDW,
 - 5KDD z drogą 4KDD,
 - 6KDD z drogą KDG, 4KDD,
 - d) dopuszcza się prowadzenie ścieżki rowerowej,
 - e) ustala się prowadzenie chodnika, co najmniej po jednej stronie jezdni;

- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) tereny dróg w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1, 2, 3,
 - c) tereny dróg w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. § 7 ust. 4;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie określa się;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego - ustalenia odpowiednio § 15;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II;
- 8) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji dróg dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

Dział IV **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 45.

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu, na obszarze planu, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Leszno uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/186/2004 Rady Gminy Leszno z dnia 6 grudnia 2004 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2005 r. Nr 40, poz. 1003.

§ 46.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 47.

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.