

**Uchwała Nr XXXVII/186/2004
Rady Gminy Leszno**

z dnia 6 grudnia 2004r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla części wsi Leszno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 ze zm.), na podstawie Uchwały Nr XVII/ 116/00 Rady Gminy Leszno z dnia 27 lipca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno dla wsi Leszno Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu §1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno, zwany dalej w treści uchwały planem, obejmujący tereny położone we wsi Leszno (Podzaborówek) po północnej stronie ul. Warszawskiej.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest:
 - 1) rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług w sposób uwzględniający położenie całego obszaru planu w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz położenie części obszaru planu w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 2) zachowanie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz usług na terenach z prawem takiej zabudowy wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych (zgodnie z obowiązującym do 31 grudnia 2003r. miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy Leszno z dnia 26 marca 1993r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 7, poz. 81 ze zm.).
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§2.

1. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Obszar planu, wyznaczony jest następującymi granicami:
 - 1) od południa osią jezdni ulicy Warszawskiej;
 - 2) od zachodu i północnego zachodu wspólną granicą wsi Leszno i granicą Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - 3) od północy północną granicą drogi na działce nr ew. 333;
 - 4) od wschodu wspólną granicą wsi Leszno i wsi Zaborówek.

§3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w planie do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obowiązywania ustaleń planu;
 - 2) wspólna granica; Kampinoskiego Parku Narodowego, granica strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i granica obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001), wspólna granica; Kampinoskiego Parku Narodowego, granica strefy ochrony urbanistycznej i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, wspólna granica; Kampinoskiego Parku Narodowego i granica obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001), oraz granica wspólna ;strefy ochrony urbanistycznej i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 4) linie rozgraniczające tereny dróg;
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne i postulowane;
 - 6) nieprzekraczalne linie sytuowania ogrodzeń;
 - 7) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych;
 - 8) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 9) granice stanowiska archeologicznego;
 - 10) oznaczenia przebiegu komunikacji;
 - 11) oznaczenia miejsc sytuowania urządzeń i obiektów.

1. Linie rozgraniczające dojazdów mogą być korygowane (przesuwane) w projektach realizacyjnych, przy podziałach geodezyjnych, bez konieczności zmiany niniejszego planu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia mniejszej uchwały, wraz z rysunkiem planu, stanowiących akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
 - 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały;
 - 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leszno, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 6) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego-K.P.N.**- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - 7) **Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu-W.O.CH.K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 43, poz. 149) ze zmianami z 2000 r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93, poz. 911), ze zmianami z 2002r. rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 57 z dnia 3 lipca 2002r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 188, poz. 4306) w odniesieniu do opisu granic;
 - 8) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w wyznaczonych na rysunku planu granicach obowiązywania ustaleń planu;
 - 9) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (ciągłymi i przerywanymi), o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym;
 - 10) **działce** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub jej fragment, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego. Istniejące granice nieruchomości są wyznaczone na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego na mapie i w terenie;
 - 11) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć, zapis § 1 pkt. 2 załącznika nr 2 do rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego tj. "część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnią biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
 - 12) **usługach towarzyszących** - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport i wypoczynek, turystyka, rekreacja itp.);
 - 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
 - 14) **liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu** -należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu liniami przerywanymi tereny lub działki o różnym przeznaczeniu oraz wyznaczone na rysunku planu liniami ciągłymi linie rozgraniczających dróg;
 - 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone dla terenu granice sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg, dojazdów, rurociągu,

granicy K.P.N., rowu melioracyjnego lub innych obiektów i urządzeń z pominięciem, dopuszczonych w planie a wysuniętych poza obrys budynku elementów budynku, lub obiektów malej architektury, portierni, obiektów infrastruktury technicznej;

- 16) **postulowanej linii zabudowy**-należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do granicy K.P.N. do rozważenia przy projektowaniu;
 - 17) **maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych, nadziemnych, kondygnacji budynku, w tym kondygnacji poddasza określanej jako 0.5 kondygnacji i sutereny określanej jako 0.5 kondygnacji;
 - 18) **zaleceniach** - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu;
 - 19) **teren zainwestowanym** - należy przez to rozumieć działkę lub teren z zabudową, która jest samowolą budowlaną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;
 - 20) **bezpośrednim dojeździe** - należy przez to rozumieć dojazd do działek z drogi publicznej. Plan dopuszcza dojazd do działek z drogi publicznej, poprzez dojazdy KD;
 - 21) **dojazdach KD** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej (również pas służebności drogowej) dla pozostałych działek do niej przylegających;
 - 22) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;
 - 23) **istniejącej parcelacji plombowej**- należy przez to rozumieć podział terenów na działki nie mniejsze niż 0.10 ha wykonany i uprawomocniony przed wejściem w życie niniejszego planu, jeżeli; zmniejszenie powierzchni działki powstało przez odjęcie na wyznaczenie lub poszerzenie przyległych dróg i dojazdów lub jeżeli działek nie można powiększyć poprzez przyłączenie fragmentów innych działek;
 - 24) **korytarzu linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej;
 - 25) **terenach realizacji celów publicznych** - należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane służące do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw;
 - 26) **zespole zabudowy**-należy przez to rozumieć część osiedla mieszkaniowego, zespołu usługowego wydzieloną drogami, dojazdami, rowem lub ropociągami albo terenem bez zabudowy,
 - 27) **obszarze Natura 2000**- należy przez to rozumieć obszar PLC 140001''Puszcza Kampinowska'' objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, tj. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.
 3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
 4. W ustaleniach dotyczących ochrony środowiska zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Prawie ochrony środowiska i Prawie wodnym.

§5.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym przeznaczonych do realizacji celów publicznych;
- 2) linii rozgraniczających dróg wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) granic terenów i obiektów podlegających ochronie oraz określenia zasad tej ochrony;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania w tym zakazów zabudowy wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 5) warunków zabudowy i zagospodarowywania terenów w tym: standardów kształtowania zabudowy, gabarytów obiektów, linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy;
- 6) zasad podziału na działki budowlane;
- 7) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§6.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie odpowiednio łącząc ustalenia dla całego obszaru planu i dla poszczególnych terenów oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

1. Przeznaczenie terenów §7.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolami M, M1 i M2;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem MU;
 - 3) teren zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej- oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
 - 4) tereny usług-oznaczone na rysunku planu symbolem U;
 - 5) teren usług z zielenią urządzoną- oznaczony na rysunku planu symbolem Up/Z;
 - 6) teren usług turystyki z zabudową mieszkaniową jednorodziną- oznaczony na rysunku planu symbolem UT/M;
 - 7) teren usług turystyki z zielenią urządzoną i zabudową mieszkaniową jednorodziną- oznaczony na rysunku planu symbolem UT/Z/M;
 - 8) teren stacji paliw- oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
 - 9) tereny zieleni urządzonej-oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
 - 10) tereny upraw rolnych- oznaczone na rysunku planu symbolem R;
 - 11) teren lasu -oznaczony na rysunku planu symbolem Ls;
 - 12) korytarz rurociągu -oznaczony na rysunku planu symbolem Pm;
 - 13) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) KG - droga główna (istniejąca wojewódzka),
 - b) KGp - droga główna (obwodnica -projektowana wojewódzka),
 - c) KUL- droga lokalna,
 - d) KUD- drogi dojazdowe,
 - e) KD - dojazdy.
2. Plan ustala zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:
 - 1) drogi i ulice (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe);
 - 2) teren zieleni ulicznej;
 - 3) tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przepompownie ścieków, stacje elektroenergetyczne 15/0.4 kV;
 - 4) teren usług z zielenią urządzoną Up/Z -oświata, administracja, zdrowie itp.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
4. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

2. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody

§⁸-

Plan ustala zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru planu, uwzględniając położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:

- 1) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu w jakikolwiek sposób;
- 2) zachowania porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;

- 3) ochronę i zachowanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej i zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg;
- 4) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 11;
- 5) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach i do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej;
- 6) prowadzenie wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych;
- 7) odsunięcie nowej zabudowy od drogi KG, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza);
- 8) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu K.P.N. i siedlisk chronionych jako obszary Natura 2000;
- 9) wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych-odnawialnych źródeł energii;
- 10) zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi;
- 11) zakaz realizacji (w terenie położonym W.O.CH.K.) oraz w bezpośrednim sąsiedztwie K.P.N. i obszaru Natura 2000 przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w tym wydzielania zespołów zabudowy mieszkaniowej, (o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 26) na terenie o powierzchni równej i większej niż 2.0ha.

3. Obiekty i obszary chronione

§9.

Obszar otuliny K.P.N. wyznaczony rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997r.dla ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego, w którym obowiązują odpowiednio ustalenia Planu Ochrony (aktualnie sporządzany).

§10.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu -W. O. CH. K. ze strefą ochrony urbanistycznej, którego granice wskazane są na rysunku planu, w zasięgu, którego obowiązują odpowiednie nakazy, zakazy i ograniczenia zawarte w rozporządzeniu w sprawie utworzenia obszaru chronionego, o którym mowa w § 4 ust.

1. pkt. 7.

§11.

1. Stanowisko archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem ewidencyjnym 56-62/15, dla którego plan ustala obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (do decyzji pozwolenia na budowę) wszelkich zmian w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, komunikacyjnych, związanych z uzbrojeniem terenu i innych związanych z robotami ziemnymi naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej -tj. głębiej niż 30 cm od istniejącego poziomu terenu).
2. Na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem zmiany użytkowania terenu i dopuszczenia do działań inwestycyjnych jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy-tj. właściciela, użytkownika, inwestora):
 - 1) dla terenów niezabudowanych w dniu wejścia w życie planu -archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających zamierzone zmiany i inwestycje na terenie nieruchomości,
 - 2) dla terenów zabudowanych lub częściowo zabudowanych w dniu wejścia w życie planu - archeologicznych badań wykopaliskowych lub stałego nadzoru archeologicznego przy wszystkich robotach ziemnych naruszających strukturę gruntu (z wyłączeniem prac potowych) związanych z planowanymi działaniami inwestycyjnymi z rygiem zmiany nadzoru na badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w nadzorowanych wykopach, obiektów archeologicznych.
3. Do czasu przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych - obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu, tj. wznoszenia obiektów kubaturowych, prowadzenia robót drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu, ogrodzeniem działki i robotami ziemnymi naruszającymi istniejący stan stanowiska archeologicznego.
4. Szczegółowy zakres i warunki prac archeologicznych określa Wojewódzki Konserwator Zabytków.
5. Na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielania działki pod drogę (pod poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy-tj. właściciela, użytkownika, inwestora), archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających korzystanie z wydzielonej drogi.
6. Ze względu na specyfikę badań archeologicznych (prace terenowe) należy je planować w najdogodniejszym okresie do ich przeprowadzenia tj. od maja do września.

7. W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 12.

1. Plan ustala zachowanie, jako otwartych wskazanych na rysunku planu, rowów melioracyjnych i odwadniających (w tym rowu z 3/7) stanowiących odpowiednio części działek w terenach M, MU, MN i Z.
2. Plan ustala nakaz zachowania ciągłości rowów melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz samowolnych przeróbek rowów.
3. W miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki.
4. Plan ustala odsunięcie zabudowy od rowu na odległość 3m od jego krawędzi, a ogrodzeń na odległość 1.5m.
5. Należy zachować rowy odwadniającej wzdłuż dróg i dojazdów.
6. Ze względu na występowanie w podłożu budowlanym trudnych warunków gruntowo -wodnych nie dopuszcza się budowy obiektów podpiwniczonych.

§13.

1. W korytarzu napowietrznej linii energetycznej 15 kV (po 5 m od osi linii w każdą stronę), plan przyjmuje warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu określone w przepisach odrębnych a w przypadku ich modernizacji plan postuluje zamianę istniejących napowietrznych linii 15 kV na podziemne.
2. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii energetycznych ograniczenia dla zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu, tracą moc.

§14.

Aktualnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew. Zgodnie z art. 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001 r.

§15.

W korytarzu rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia i w jego strefie bezpieczeństwa plan przyjmuje następujące zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

- 1) w odległości do 100m od rurociągu, do decyzji pozwolenia na budowę, szczegółowe warunki lokalizacji obiektów należy uzgadniać z eksploatatorem rurociągu;
- 2) pasy po 6m od rurociągu pozostawia się w nawierzchni gruntowej, do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu;
- 3) w odległości 6m od rurociągu plan dopuszcza sytuowanie ogrodzeń działek z siatki na słupkach bez cokołów;
- 4) w odległości 15m od rurociągu plan dopuszcza sytuowanie pojedynczych budynków gospodarczych;
- 5) w odległości 3 Om od rurociągu plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 6) w odległości 100m od rurociągu plan dopuszcza sytuowanie budynków użyteczności publicznej.

§ 16.

1. Odnośnie wymagań związanych z oddziaływaniem akustycznym komunikacji kołowej, plan wskazuje następujące zasięgi potencjalnego oddziaływania, mierzone w obie strony od zewnętrznej krawędzi jezdni i ustala:
 - 1) dla drogi głównej KG i projektowanej obwodnicy KGp w odległości do 50 m od skrajnej krawędzi jezdni plan ustala zakaz lokowania nowych funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
 - 2) dla drogi głównej i projektowanej obwodnicy KGp, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w p.l odległością plan dopuszcza wznoszenie nowej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych, zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne (np. nie sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały lub wielogodzinny pobyt ludzi od strony jezdni, wykorzystanie możliwości stosowania parawanów z roślinności i odpowiednie kształtowanie terenu działki oraz wprowadzanie technicznych zabezpieczeń akustycznych);
 - 3) dla istniejącej zabudowy' mieszkaniowej postuluje się sukcesywną realizację rozwiązań ograniczających oddziaływanie komunikacji.
2. Plan ustala informowanie (do decyzji pozwolenia na budowę) o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla otoczenia istniejącej drogi KG i projektowanej obwodnicy KGp.

§17.

Ustala się, że w przypadku zmiany przepisów prawa i norm zasięgi lokalnych ograniczeń ulegają zmianie zgodnie ze zmianą przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

5. Standardy i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§18.

1. Dla nowej i modernizowanej zabudowy, plan ustala następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) podstawą zaopatrzenia w wodę będzie istniejąca, sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana wodociągowa sieć gminna. Plan ustala stosowanie hydrantów zewnętrznych. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej oraz do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni na działkach;
 - 2) odprowadzenie ścieków:
 - a) do czasu wybudowania sieci kanalizacji, plan dopuszcza odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego (osobnego dla każdego budynku mieszkalnego albo usługowego),
 - b) docelowo ścieki odprowadzone będą do sieci kanalizacji rozdzielczej z transportem ścieków do Błonia,
 - c) po oddaniu do eksploatacji (w przyległej do działki drodze) sieci kanalizacyjnej inwestor ma obowiązek podłączenia się, na własny koszt, do wyżej wymienionej sieci,
 - d) plan ustala zakaz lokowania „przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem”;
 - 3) budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej należy planować i realizować równocześnie,
 - 4) wody opadowe czyste z dachów odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo na teren (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni) lub do rowu:
 - a) postuluje się wprowadzenie rozwiązań lub urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód opadowych do celów gospodarczych (podlewanie zieleni),
 - b) plan wyklucza odprowadzanie wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji,
 - c) w liniach rozgraniczających dróg należy przewidzieć możliwość wykonania rowów odwadniających
 - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, wymagają podczyszczenia przed zrzutem do odbiornika,
 - e) postuluje się stosowanie w dojazdach KD nawierzchni przesiąkliwych dla wód opadowych;
 - 5) plan ustala zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci i istniejących stacji SN/nn dla wszystkich potencjalnych odbiorców według warunków zasilania, które określi Zakład Energetyczny:
 - a) należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nn, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią dla których plan wskazuje postulowane rejony lokalizacji (działki o wymiarach 2 x 3 m) położone w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym; wokół stacji plan ustala strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych, a zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie będzie wymagała zmian niniejszego planu,
 - b) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu, itp.,
 - c) plan postuluje realizację nowych linii energetycznych 15 kV jako podziemne (kablowe),
 - d) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich, należących do przedsiębiorstwa urządzeń energetycznych, występujących na terenie, w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/ w urządzeń;
 - 6) plan ustala zasilanie w gaz przewodowy po rozbudowie sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci:
 - a) dostawa gazu jest możliwa o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą
 - b) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;
 - 7) obsługa telekomunikacyjna obiektów z sieci i urządzeń istniejących i zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów, z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się zasilanie przez alternatywnych operatorów,
 - 8) plan ustala zaopatrzenie w ciepło na cele ogrzewania i przygotowywania ciepłej wody z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki,

- energię elektryczną lub inne niekonwencjonalne źródła energii. Plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym; zakaz nie dotyczy kominków;
- 9) plan ustala usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszarem planu. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym. Na działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, przez odpowiednie specjalistyczne jednostki, do zakładów utylizacji lub na wysypisko na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych wyspecjalizowanym transportem.
 2. Plan ustala zachowanie istniejących, nie kolidujących z nową zabudową, zagospodarowaniem terenu i drogami sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 3. W liniach rozgraniczających dróg i dojazdów KD plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych oraz gazowych, do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.
 4. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi.
 5. Plan ustala realizację sieci i przyłączy do projektowanych w planie obiektów na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów. Od zasady, o której mowa powyżej, można odstąpić tylko w przypadku, kiedy w pasie drogowym nie ma warunków, aby zgodnie z przepisami odrębnymi, realizować dany przewód. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i dojazdów.
 6. W dojazdach o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 8m nie na możliwości prowadzenia pełnej infrastruktury technicznej. Plan dopuszcza, w takim przypadku, prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu przepisów odrębnych.
 7. Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa, przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci.
 8. Obiekty infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne plan dopuszcza na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ich ewentualna uciążliwość nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
 9. Plan ustala dopuszczenie wycinki drzew spowodowanej konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

6. Inne ustalenia

§19.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii wrysowanych na rysunku planu; plan dopuszcza wycofanie zabudowy w głąb działek;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) plan ustala, dla nowej zabudowy następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 25.0 m od granicy K.P.N,
 - b) 3.0 m od wskazanych na rysunku planu brzegów rowów,
 - c) zmienne linie zabudowy (według rysunku planu) od linii rozgraniczającej drogi KG,
 - d) zmienne linie zabudowy (według rysunku planu) od granic terenów Z,
 - e) zmienne linie zabudowy (według rysunku planu) od linii rozgraniczającej dróg KUL, KUD i dojazdów KD,
 - f) 5.0 m od nowych dróg KUD i dojazdów KD jeżeli takie powstaną
 - g) 4.0 m od strony dojazdów KD dla działek węższych niż 20 m,
 - h) zmienne linie zabudowy (według rysunku planu) od rurociągu;
- 4) od strony granicy z K.P.N., przebiegającej wzdłuż granicy drogi na działce nr ew. 333, plan postuluje zachowanie linii zabudowy w odległości 100,0m od tej granicy;
- 5) poza linie zabudowy mogą wykraczać ganki o powierzchni zabudowy do 4 m², zadaszenia nad wejściami i wjazdami do garaży, wykusze, witryny, elementy małej architektury, portiernie oraz pomieszczenia na pojemniki na odpady, pod warunkiem zachowania odległości ustalonych w innych przepisach odrębnych;
- 6) plan zachowuje istniejącą zabudowę (z prawem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy) w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony dróg i dojazdów;
- 7) w odniesieniu do działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną gdy przy bocznej granicy działki znajduje się budynek mieszkalny, garaż lub budynek gospodarczy sąsiada, o ile

przepisy odrębne nie stanowią inaczej, plan postuluje realizowanie budynku mieszkalnego, garażu i budynku gospodarczego w układzie bliźniaczym (tzn. przybudowanego do budynku sąsiada). Od wymagania tego można odstąpić; jeżeli działka ma szerokość większą niż 20 m, albo budynki sąsiednie są substandardowe i można się spodziewać ich wymiany;

- 8) dla działek o szerokości mniejszej niż 20m plan ustala zabudowę w układzie bliźniaczym dopuszczając etapową (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym.

§20.

Zasady sytuowania i warunki realizacji ogrodzeń:

- 1) plan ustala ogrodzenia działek o maksymalnej wysokości 1.8 m nad poziom terenu, z cokołem pełnym do 0.6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%;
- 2) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków;
- 3) plan ustala sytuowanie ogrodzeń w ustalonej linii rozgraniczającej dróg, wzdłuż linii ogrodzeń wyznaczonej na rysunku planu (od rurociągu), a także w odległości nie mniejszej niż 1.5 m od wskazanych na rysunku planu brzegów rowów;
- 4) plan ustala narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5 m dla dróg dojazdowych i dojazdów;
- 5) plan ustala zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz grodzienia terenu Ls i Z od strony granicy K.P.N.

§21

Zasady podziału terenu:

Plan ustala następujące zasady podziałów terenów:

- 1) plan wskazuje na rysunku planu podział na działki i dojazdy KD jako zasadę parcelacji wyznaczając postulowane granice nowych działek linią przerywaną z kropką. Plan dopuszcza inny niż na rysunku planu podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania i zachowania minimalnych powierzchni działek, odpowiednich dla poszczególnych terenów,
- 2) w terenie W.O.CH.K. należy tak parcelować obszar planu, aby tereny zabudowy mieszkaniowej wydzielone drogami, rowami, terenami rolnymi lub dojazdami KD były mniejsze niż 2.0ha;
- 3) obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału na działki:
 - a) dla wydzielanych nowych działek obowiązują minimalne wielkości podane dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych,
 - b) plan dopuszcza łączenie działek i fragmentów działek w celu realizacji nowej zabudowy i tworzenia nowych działek,
 - c) plan ustala łączenie i reparcelacje sąsiednich działek o szerokościach uniemożliwiających zabudowę,
 - d) na każdej wydzielanej działce musi być zachowane, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej; plan postuluje zachowanie, na jednej wydzielanej działce, istniejących zespołów zadrzewień,
 - e) plan ustala wydzielanie, według potrzeb, działek przeznaczonych na dojazdy KD (drogi wewnętrzne) o minimalnych szerokościach 8.0m (z narożnym ścięciem nie mniejszym niż 5 x 5 m) przy czym oś dojazdów KD powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami,
 - f) w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego dojazdu KD, tj. po 4,0m z każdej działki, plan ustala wydzielenie dojazdu KD na każdej działce oddzielnie po 8.0m. Na działkach zainwestowanych lub, gdy zainwestowanie na działkach sąsiednich uniemożliwia wyznaczenie dojazdu o szerokości 8.0m plan dopuszcza dojazd o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszy niż 5 m,
 - g) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dojazdów KD po obu stronach jednego rzędu działek. Wymaga to każdorazowo szczegółowej analizy obszaru planu przy każdym podziale. Plan wskazuje na rysunku planu zasadę wyznaczania korytarzy dojazdów KD,
 - h) dojazdy KD winny mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m),
 - i) dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową plan ustala, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m stanowi część działki,

- j) plan zachowuje wydzielone przed wejściem w życie niniejszego planu dojazdy KD, oraz w przypadku braku możliwości ich poszerzenia plan zachowuje drogi dojazdowe KUD o szerokościach w liniach rozgraniczających wskazanych na rysunku planu, k) na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę (pod poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest przeprowadzenie (na koszt wnioskodawcy-tj. właściciela, użytkownika, inwestora) archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających korzystanie z wydzielonej drogi,
- l) w przypadku, gdy dla terenu nie istnieje, na rysunku planu, propozycja podziału na działki oraz odpowiadający temu podziałowi układ dojazdów podział terenu uzależnia się od przedstawienia, przez inwestora, projektu zagospodarowania w którym:
- należy wykazać, że położenie, powierzchnia oraz dostępność komunikacyjna działki są odpowiednie do lokalizacji wybranej funkcji, zostanie określony układ projektowanych dojazdów,
 - zostanie wskazany podział terenu na działki oraz usytuowanie obiektów i urządzeń towarzyszących, w nawiązaniu do cech terenu i istniejącej zabudowy, m) przy każdym podziale terenu przylegającego do dróg publicznych należy każdorazowo wydzielać lub wyznaczać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg, n) plan ustala zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą urządzania nowych zjazdów na drogę KG i KGp. Podziały terenów przylegających do dróg KG i KGp dokonywane są w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- o) plan ustala zakaz takich podziałów gruntów, które wiązałyby się z potrzebą urządzania nowych zjazdów z wydzielanych działek na drogę 3KUD.

Rozdział 3 Ustalenia przestrzenno funkcjonalne dla poszczególnych terenów

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M, M1 i M2,

§22.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem M, M1 i M2 położone w otulinie K.P.N. i strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Dla terenów M, M1 i M2 plan ustala:
 - 1) **funkcja podstawowa**- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych, oraz zachowana zabudowa zagrodowa;
 - 2) **funkcja uzupełniająca** - budynki gospodarcze w tym garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzone. Ograniczenie powierzchni zabudowy gospodarczej nie dotyczy istniejącej zabudowy zagrodowej;
 - 3) **funkcja dopuszczalna**-w budynku mieszkalnym lub gospodarczym plan dopuszcza lokowanie wbudowanych usług towarzyszących, pod warunkiem, że usługi te zajmować będą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego albo gospodarczego;
 - 4) **plan ustala zakaz:**
 - a) adaptowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokalizacji na terenach M handlu hurtowego, placów składowych, obsługi i napraw technicznych pojazdów, stacji paliw,
 - c) lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy, usług handlu o powierzchni sprzedażowej większej niż 100m²,
 - d) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
 - 5) plan ustala, że zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 lub 3 przeznaczenia;
 - 6) do czasu realizacji funkcji podstawowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu.
3. Dla terenów M, M1 i M2 plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) plan ustala następujące wielkości działek:
 - a) tereny M-minimalne powierzchnie nowych działek - 0.15 ha,
 - b) w terenach M-plan zachowuje z prawem zabudowy istniejące zainwestowane i nie zainwestowane działki w istniejącej parcelacji plombowej o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 23,
 - c) w terenach 1M1 i 2M1-plan zachowuje działki w istniejącej i wyznaczonej w planie parcelacji z uwzględnieniem poszerzenia ul. Marysieńki,

- d) w terenach 1M2 i 2M2-plan zachowuje działki w istniejącej i wyznaczonej w planie parcelacji z uwzględnieniem poszerzenia ul. Marysieńki i drogi KUL,
- e) nie mniej niż 1.0 ha dla działek z zachowaną zabudową zagrodową
- 2) na każdej działce budowlanej o powierzchniach, o których mowa w pkt 1 lit a, b, c i d plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem lub segmentu bliźniaka z jednym mieszkaniem oraz zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) na każdej działce zachowanej zabudowy zagrodowej plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem lub bliźniaka z jednym mieszkaniem w każdym segmencie zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) plan ustala,
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 i pół kondygnacji, a zabudowy gospodarczej i garaży do 1 i pół kondygnacji (zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 17),
 - b) nawiązanie formą architektoniczną kolorystyką rodzajem użytych materiałów do architektury regionalnej (dwuspadowe symetryczne dachy);
- 5) plan postuluje lokowanie garaży i budynków gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym oraz stosowanie spadzistych dachów;
- 6) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy lokalizować wzdłuż linii rozgraniczającej dróg (pod warunkiem, że nie będzie to powodować utrudnień w komunikacji) albo na budynkach, na elewacji frontowej od strony wejścia na działkę.

§23.

Dla zabudowy w terenach M, MI i M2 plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20.

§ 24.

Plan przyjmuje odpowiednio zasady podziałów terenów M MI i M2 zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§25.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
 - 1) położonych w W.O.CH.K., o którym mowa w § 10;
 - 2) stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym 56-62/15, o którym mowa w § 11; oraz dla terenów w zasięgu:
 - 3) obok rowów melioracyjnych, o których mowa w § 12;
 - 4) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
 - 5) urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 6) strefy kontrolowanej rurociągu o którym mowa w § 15;
 - 7) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 16.
2. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej M, MI i M2 w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
3. Na terenach graniczących z zabudową zagrodową plan ustala obowiązek informowania użytkowników nowej zabudowy o oddziaływaniu wywołanym produkcją rolniczą w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny. Ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie produkcji rolniczej winno być ograniczone do granic terenu, do którego prowadzący działalność rolniczą posiada tytuł prawny.

§26.

Plan przyjmuje dla terenów M, MI i M2 odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 8.

§27.

Plan przyjmuje dla terenów M, MI i M2 odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 18.

§28.

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów M, MI i M2 od strony dróg; lokalnych KUL i dróg dojazdowych KUD bezpośrednio albo poprzez dojazdy KD wskazane na rysunku planu, lub możliwe do wydzielenia.
2. Plan zakazuje projektowania zjazdów z działek na drogę 3KUD.
3. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach według wskaźnika 2-3 miejsca postojowe na jeden dom. Zagospodarowanie działek musi również uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie postojów dla wbudowanych usług towarzyszących odpowiednio, zgodnie z minimalnymi wskaźnikami, o których mowa w § 101.
4. Plan dopuszcza wyznaczenie miejsc postojowych wzdłuż dróg dojazdowych KUD i dojazdów KD.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU §29.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MU położone w otulinie K.P.N. i poza W.O.CH.K, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz zabudowę zagrodową (zachowanie funkcji dotychczasowej zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy Leszno z dnia 26 marca 1993r. i opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 7, poz. 81 ze zm.).
2. Dla terenów MU plan ustala:
 - 1) **funkcja podstawowa**- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych i usługi towarzyszące albo usługi, o których mowa w § 4 ust 1 pkt. 13 wbudowane lub w obiektach wolnostojących oraz zachowana zabudowa zagrodowa;
 - 2) **funkcja uzupełniająca-budynki** gospodarcze w tym garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona. Ograniczenie powierzchni zabudowy gospodarczej nie dotyczy istniejącej zabudowy zagrodowej;
 - 3) **plan ustala zakaz:**
 - a) adaptowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
 - c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej większej niż 200m², a w terenie 1MU o powierzchni większej niż 1000m²,
 - d) lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
 - 4) nowa i zachowana zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 przeznaczenia;
 - 5) do czasu realizacji funkcji podstawowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu oraz zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem rozbudowy, przebudowy i wymiany budynków;
 - 6) do czasu realizacji funkcji podstawowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu 1MU z prawem rozbudowy, przebudowy i wymiany budynków.
3. Dla terenu MU plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) plan ustala następujące wielkości działek:
 - a) nie mniej niż 0.15 ha i co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i z usługami wbudowanymi,
 - b) nie mniej niż 0.15 ha i co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wolno stojącymi,
 - c) nie mniej niż 1.0 ha i co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej dla działek z zabudową zagrodową
 - d) plan zachowuje z prawem zabudowy istniejące zainwestowane i nie zainwestowane działki w istniejącej parcelacji plombowej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 23, i zachowanie co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) na każdej działce budowlanej o powierzchniach, o których mowa w pkt. 1 lit a, b, c i d plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem lub segmentu bliźniaka z jednym mieszkaniem;
 - 3) na każdej działce zachowanej zabudowy zagrodowej plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem lub bliźniaka z jednym mieszkaniem w każdym segmencie oraz zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 4) na każdej działce budowlanej większej niż 0.15ha plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego z jednym mieszkaniem lub bliźniaka z jednym mieszkaniem w każdym segmencie;
 - 5) na działce budowlanej mniejszej niż 0.15ha plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem lub segmentu bliźniaka z jednym mieszkaniem;
 - 6) plan ustala:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 i pół kondygnacji (zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 17),
 - b) wysokość zabudowy usług wolno stojących do 3 kondygnacji,
 - c) nawiązanie formą architektoniczną kolorystyką rodzajem użytych materiałów do architektury regionalnej (dwuspadowe, symetryczne dachy);

- 7) plan postuluje lokowanie garaży i budynków gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym oraz stosowanie spadzistych dachów;
- 8) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg.

§30,

Dla zabudowy w terenie MU plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20.

§31.

Plan przyjmuje odpowiednio zasady podziałów terenów MU zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§32.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów w zasięgu:
 - 1) obok rowów melioracyjnych, o których mowa w § 12;
 - 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
 - 3) urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 4) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 16.
2. Do czasu wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.) tereny MU należy traktować jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998r.).
3. Na terenach graniczących z zabudową zagrodową plan ustala obowiązek informowania użytkowników nowej zabudowy o oddziaływaniu wywołanym produkcją rolniczą w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny. Ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie produkcji rolniczej winno być ograniczone do granic terenu, do którego prowadzący działalność rolniczą posiada tytuł prawny.

§33.

Plan przyjmuje dla terenów MU zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 8.

§34.

Plan przyjmuje dla terenów MU odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 18.

§35.

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów MU od strony drogi lokalnej KUL, dróg dojazdowych KUD bezpośrednio albo poprzez dojazdy KD wyznaczonymi na rysunku planu zjazdami.
2. Z terenów MU plan zachowuje istniejące zjazdy na drogę KG, jeżeli istniejące zainwestowanie lub istniejące podziały uniemożliwiają zjazd na drogi KUL, KUD lub dojazdy KD według warunków określonych przez zarządcę drogi, oraz wyklucza nowe włączenia dróg wewnętrznych na drogę KGp.
3. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach według wskaźnika 2-3 miejsca postojowe na jeden dom. Zagospodarowanie działek musi również uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie postoju dla usług odpowiednio, zgodnie z minimalnymi wskaźnikami, o których mowa w § 101.
4. Plan nie ogranicza wyznaczania miejsc postojowych wzdłuż dróg dojazdowych KUD i dojazdów KD.

3. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej MN

§36.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN położony w otulinie K.P.N., strefie ochrony urbanistycznej, w W.O.CH.K, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Dla terenu MN plan ustala:
 - 1) **funkcja podstawowa**- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących;
 - 2) **funkcja uzupełniająca** - budynki gospodarcze w tym garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona;
 - 3) **funkcja dopuszczalna** -w budynku mieszkalnym lub gospodarczym plan dopuszcza lokowanie wbudowanych usług towarzyszących, pod warunkiem, że usługi te zajmować będą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego albo gospodarczego;
 - 4) **plan ustala zakaz:**
 - a) adaptowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokalizacji na terenach MN handlu hurtowego, placów składowych, obsługi i napraw technicznych pojazdów, stacji paliw,

- c) lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy, usług handlu o powierzchni sprzedażowej większej niż 100m²,
- d) lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
- 5) plan ustala, że zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 lub 3 przeznaczenia;
- 6) do czasu realizacji funkcji podstawowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu.

3. Dla terenu MN plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) plan ustala zachowanie działek według wyznaczonej na rysunku planu parcelacji z uwzględnieniem poszerzenia ul. Marysieńki;
- 2) na każdej działce budowlanej plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem oraz zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) plan ustala;
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 i pół kondygnacji, a zabudowy gospodarczej i garaży do 1 i pół kondygnacji (zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 17),
 - b) nawiązanie formą architektoniczną kolorystyką rodzajem użytych materiałów do architektury regionalnej (dwuspadowe symetryczne dachy);
- 4) plan postuluje lokowanie garaży i budynków gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym oraz stosowanie spadzistych dachów;
- 5) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy lokalizować wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Marysieńki.

§37.

Dla zabudowy w terenie MN plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20.

§ 38.

Plan ustala na rysunku planu podział terenu MN na dwie działki.

§39.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:

- 1) położonych w W.O.CH.K., o którym mowa w § 10; oraz dla terenów w zasięgu:
 - 2) obok rowów melioracyjnych, o których mowa w § 12;
 - 3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
 - 4) urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 5) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 16.

2. Wskazany w planie teren zabudowy mieszkaniowej MN w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

§40.

Plan przyjmuje dla terenu MN odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 8.

§41.

Plan przyjmuje dla terenu MN odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 18.

§42.

- 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu MN od strony ulicy Marysieńki.
- 2. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach według wskaźnika 2-3 miejsca postojowe na jeden dom. Zagospodarowanie działek musi również uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie postoju dla wbudowanych usług towarzyszących, odpowiednio, zgodnie z minimalnymi wskaźnikami, o których mowa w § 101.

4. Tereny usług U

§43.

- 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U położone w otulinie K.P.N. i poza W.O.CH.K, przeznacza pod zabudowę usługową (zachowanie funkcji dotychczasowej zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXIII/90/93 Rady Gminy Leszno z dnia 26 marca 1993r. i opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 7, poz. 81 ze zm.).

2. Dla terenów U plan ustala:
 - 1) **funkcja podstawowa**- usługi, o których mowa w § 4 ust 1 pkt. 13 w obiekcie wolnostojącym;
 - 2) funkcja uzupełniająca-budynki gospodarcze, garaże, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona;
 - 3) **plan ustala zakaz**:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne,
 - b) lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
 - c) lokalizacji usług na działkach ze zjazdem na drogę KG,
 - d) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej większej niż 1000 m²,
 - e) lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
 - 4) nowa i zachowana zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 przeznaczenia;
 - 5) do czasu realizacji funkcji podstawowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu.
2. Dla terenów U plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) plan wyznacza na rysunku planu działki terenów U;
 - 2) plan ustala zachowanie, co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej na działce;
 - 3) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji;
 - 4) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg.

§44.

Dla zabudowy w terenie U plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20.

§ 45.

Plan ustala na rysunku planu działki terenów U.

§46.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu:
 - 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
 - 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 3) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 16.
2. Do czasu wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.) tereny U należy traktować jako przeznaczone pod usługi rzemieślnicze w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998r.).

§47.

Plan przyjmuje dla terenów U zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 8

§48.

Plan przyjmuje dla terenów U odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 18.

§49.

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów U istniejącymi zjazdami KD na drogę KG.
2. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce na terenie U lub na sąsiednim terenie Z z uwzględnieniem pełnego zaspokojenia potrzeb w zakresie postoju dla usług odpowiednio, zgodnie z minimalnymi wskaźnikami, o których mowa w § 101.

5. Teren usług z zielenią urządzoną Up/Z

§50.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem Up/Z położony w otulinie K.P.N. oraz częściowo poza W.O.CH.K, przeznaczony pod usługi publiczne z zielenią urządzoną.
2. Dla terenu Up/Z plan ustala:
 - 1) funkcja podstawowa- usługi administracji, oświaty, ochrony zdrowia, opieka społeczna itp.;
 - 2) **funkcja uzupełniająca** -budynki gospodarcze, garaże, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, mała architektura niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji oraz zieleń urządzona;
 - 3) **funkcja dopuszczalna**: wbudowana funkcja mieszkaniowa;
 - 4) plan ustala zakaz -
 - a) lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,

- b) lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
 - 5) nowa i zachowana zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia;
 - 6) do czasu realizacji funkcji podstawowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu.
3. Dla terenu Up/Z plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) minimalne powierzchnie działek plan ustala na 3000m²;
 - 2) plan ustala zachowanie, co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) plan ustala:
 - a) wysokość zabudowy usług wolno stojących do 3 kondygnacji, a zabudowy gospodarczej i garaży do 1 i pół kondygnacji,
 - b) nawiązanie formą architektoniczną, kolorystyką, rodzajem użytych materiałów do architektury regionalnej(dwuspadowe, symetryczne dachy),
 - c) plan postuluje stosowanie spadzistych dachów;
 - 4) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg.

§ 51.

Dla zabudowy w terenie Up/Z plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20.

§52.

Plan przyjmuje odpowiednio zasady podziałów terenu Up/Z zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§53.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu:
 - 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
 - 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 3) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 16.
2. Do czasu wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.) tereny Up/Z należy traktować jako przeznaczone pod zabudowę z usługami oświaty, administracji w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998r.).

§54.

Plan przyjmuje dla terenu Up/Z zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §8.

§55.

Plan przyjmuje dla terenu Up/Z odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 18.

§56.

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu Up/Z od strony drogi dojazdowej 1KUD.
2. Zagospodarowanie działek musi również uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie postoju dla usług zgodnie z minimalnymi wskaźnikami, o których mowa w § 101.

6. Teren usług turystyki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną UT/M

§57.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UT/M położony w otulinie K.P.N. i poza W.O.CH.K, przeznacza się pod usługi turystyki i rekreacji z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dla terenu UT/M plan ustala:
 - 1) **funkcja podstawowa-** parking przydrożny, motel, hotel, gastronomia i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) **funkcja uzupełniają** ąca-budynki gospodarcze i garaże, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzone;
 - 3) **plan ustala zakaz:**
 - a) lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
 - b) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 200 m²,
 - c) lokalizacji usług na działkach ze zjazdem na drogę KGp (obwodnica),
 - d) lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
 - 4) nowa i zachowana zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 przeznaczenia;
 - 5) do czasu realizacji funkcji podstawowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu.
3. Dla terenu UT/M plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalne powierzchnie działek plan ustala na 3000m²;
- 2) plan ustala zachowanie, co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce;
- 3) plan ustala:
 - a) wysokość zabudowy usług do 3 kondygnacji, zabudowy mieszkaniowej do 2 i pół kondygnacji, dopuszczając dominantę, a zabudowy gospodarczej i garaży do 1 i pół kondygnacji,
 - b) nawiązanie formą architektoniczną, kolorystyką, rodzajem użytych materiałów do architektury regionalnej (dwuspadowe, symetryczne dachy),
 - c) plan postuluje stosowanie spadzistych dachów;
- 4) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających drogi.

§58.

Dla zabudowy w terenie UT/M plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20.

§59.

Plan przyjmuje odpowiednio zasady podziałów terenów UT/M zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§60.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu:
 - 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
 - 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 3) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 16.
2. Do czasu wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.) tereny UT/M należy traktować jako przeznaczone pod usługi turystyki w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998r.).

§61.

Plan przyjmuje dla terenów UT/M zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 8.

§62.

Plan przyjmuje dla terenów UT/M odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 18.

§63.

1. Plan zachowuje obsługę komunikacyjną terenu UT/M istniejącym zjazdem na drogę KG oraz wyklucza zjazd na drogę KGp.
2. Miejsca postojowe należy zapewnić na terenie UT/M zgodnie z minimalnymi wskaźnikami, o których mowa w § 101.

7. Teren usług turystyki z zielenią urządzoną i zabudową mieszkaniową jednorodzinną UT/Z/M

§64.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UT/Z/M położony w otulinie K.P.N. i w W.O.CH.K. przeznaczony jest pod usługi turystyki i rekreacji z zielenią urządzoną i z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dla terenu UT/Z/M plan ustala:
 - 1) **funkcja podstawowa**-motel, hotel, gastronomia i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
 - 2) **funkcja uzupełniająca**- budynki gospodarcze i garaże, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, mała architektura, niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji, zieleń urządzona;
 - 3) **funkcja dopuszczalna**- zabudowa zagrodowa związana z dotychczasowym wykorzystaniem terenu (uprawa wisklony);
 - 4) **plan ustala zakaz**:
 - a) adaptowania budynków gospodarczych i garaży na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
 - b) lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
 - c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 200 m²
 - d) lokalizacji masztów telefonii komórkowej;
 - e) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.-Prawo ochrony środowiska;

- 5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia;
- 6) do czasu realizacji funkcji podstawkowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu;
3. Dla terenu UT /Z/M plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalną powierzchnię działki usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zielenią urządzonej plan ustala na 5000 m²;
 - 2) minimalną powierzchnię działki z zabudową zagrodową plan ustala na 1 .Oha;
 - 3) na działkach pkt 1 i 2 plan ustala zachowanie, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej jako zieleń urządzona-parkowa;
 - 4) plan ustala:
 - a) wysokość zabudowy usług do 3 kondygnacji z dopuszczeniem dominanty, zabudowy mieszkaniowej do 2 i pół kondygnacji a zabudowy gospodarczej i garaży do 1 i pół kondygnacji,
 - b) nawiązanie formą architektoniczną, kolorystyką, rodzajem użytych materiałów do architektur}' regionalnej (dwuspadowe, symetryczne dachy);
 - c) plan postuluje lokowanie garaży i budynków gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym oraz stosowanie spadzistych dachów;
 - 5) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg.

§65.

Dla zabudowy w terenie UT/Z/M plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20.

§66.

Plan przyjmuje odpowiednio zasady podziałów terenu UT/Z/M zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§ 67.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
 - 1) położonych w W.O.CH.K., o którym mowa w § 10; oraz dla terenów w zasięgu:
 - 2) obok rowów melioracyjnych, o których mowa w § 12;
 - 3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13,
 - 4) urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 5) strefy kontrolowanej rurociągu o którym mowa w § 15;
 - 6) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 16.
2. Do czasu wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.) teren UT/Z/M należy traktować jak przeznaczony pod usługi turystyki w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998r.).
3. Na terenach graniczących z zabudową zagrodową, plan ustala obowiązek informowania użytkowników nowej zabudowy o oddziaływaniu wywołanym produkcją rolniczą w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny. Ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie produkcji rolniczej winno być ograniczone do granic terenu, do którego prowadzący działalność rolniczą posiada tytuł prawny.

§68.

Plan przyjmuje dla terenu UT/Z/M zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 8.

§69.

Plan przyjmuje dla terenu UT/Z/M odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 18.

§70.

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu UT/Z/M dojazdem KD na drogę KG.
2. Miejsca postojowe należy zapewnić na terenie UT/Z/M, odpowiednio, zgodnie z minimalnymi wskaźnikami, o których mowa w § 101.

8. Teren stacji paliw KS §71.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KS położony w otulinie K.P.N. i poza W.O.CH.K., przeznacza się pod stację paliw.
2. Dla terenów KS plan ustala:
 - 1) **funkcja podstawowa**- zachowana funkcja usług komunikacji-stacja paliw;

- 2) **funkcja uzupełniająca** - budynek gospodarcze i garaże, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazd, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzone;
 - 3) funkcja dopuszczalna - stacja diagnostyczna, gastronomia, usługi handlu;
 - 4) **plan ustala zakaz:**
 - a) lokowania funkcji mieszkalnej,
 - b) lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem budynków towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
 - c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m²;
 - 5) nowa i zachowana zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia;
 - 6) do czasu realizacji funkcji podstawowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu.
3. Dla terenu KS plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) plan ustala zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 2) plan ustala, wysokość zabudowy usług wolno stojących do 3 kondygnacji;
 - 3) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających drogi KG.

§72.

Dla zabudów w terenie KS plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19,
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20,

§73.

Plan zachowuje działkę terenu KS.

§74.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów położonych w zasięgu:
 - 1) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
 - 2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 3) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 16.
2. Do czasu wydania rozporządzenia, o którym mowa w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 ze zm.) teren KS należy traktować jako przeznaczone pod usługi rzemieślnicze w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66, poz. 436 z dnia 1 czerwca 1998r.).

§75.

Plan przyjmuje dla terenu KS zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 8.

§76.

Plan przyjmuje dla terenu KS odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 18.

§77.

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu KS istniejącym zjazdem na drogę KG.
2. Miejsca postojowe należy zapewnić na terenie KS odpowiednio, zgodnie z minimalnymi wskaźnikami, o których mowa w § 101.

9. Tereny zieleni urządzonej Z

§78.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Z położone w otulinie K.P.N., w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K i poza strefą ochrony urbanistycznej przeznacza się pod zieleń urządzone.
2. Dla terenów Z, plan ustala:
 - 1) **funkcja podstawowa** - zieleń urządzone, uprawy ogrodnicze towarzyszące działkom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, zieleń urządzone w wariantowym korytarzu północnej obwodnicy Leszna (LZ);
 - 2) **funkcja dopuszczalna** - na terenach Z plan dopuszcza lokowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, dojazdów, dojść, małej architektury i niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji oraz miejsca postojowe;
 - 3) **plan ustala zakaz** lokowania zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i zabudowy gospodarczej;
 - 4) do czasu realizacji funkcji podstawowej plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu a na terenach Z przyłączonych do działek z usługami miejsca postojowe.
3. Dla terenów Z plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) plan dopuszcza zagospodarowanie i urządzenie terenów Z jako fragmenty działek odpowiednio i integralnie związanych z przyległymi działkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej IM, 2M

3M, 4M, 5M, 6M, 7M i 25 M, z terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2MU, 3MU, 4MU, z terenami usług U, i z terenem usług Up/Z, UT/Z/M;

- 2) plan ustala zachowanie i pielęgnację istniejącego drzewostanu;
- 3) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg i dojazdów.

§79.

Dla terenów Z plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20.

§80.

Plan zachowuje tereny Z jako odrębne działki oraz dopuszcza podział i przyłączenie do sąsiednich działek odpowiednio do terenów M, MU, U, UT/ZM, Up/Z.

§81.

Plan przyjmuje szczególne warunki zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:

- 1) położonych w W.O.CH.K., o którym mowa w § 10; oraz dla terenów w zasięgu:
- 2) obok rowów melioracyjnych, o których mowa w § 12;
- 3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
- 4) urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
- 5) strefy kontrolowanej rurociągu o którym mowa w § 15.

§82.

Plan przyjmuje dla terenów Z odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 8.

§83.

Plan przyjmuje dla terenów Z odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 18.

§84.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów Z od strony dojazdów KD.

IO.Tereny upraw rolnych R

§85.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R położone w otulinie K.P.N. i strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K i poza strefą ochrony urbanistycznej przeznacza się pod uprawy rolnicze.
2. Dla terenów R, plan ustala
 - 1) **funkcja** podstawowa-uprawy rolniczej;
 - 2) **funkcja dopuszczalna:**
 - a) lokowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) zalesienie terenów R;
 - 3) plan zakazuje lokalizowania zabudowy nie związanej z produkcją rolniczą, infrastrukturą techniczną oraz masztów telefonii komórkowej;
 - 4) zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonej funkcji.
3. Dla terenów R plan ustala następujące warunki zagospodarowania:
 - 1) zagospodarowanie terenu regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej;
 - 2) dla zabudowy zagrodowej plan ustala minimalną powierzchnię działki na 1.0ha z zachowaniem 70% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) na działce z zabudową zagrodową, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne, wolno stojącego lub segmentu bliźniaka oraz zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej;
 - 4) plan ustala:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej do 2 i pół kondygnacji (zgodnie z definicją zapisaną w § 4 ust. 1 pkt. 17),
 - b) nawiązanie formą architektoniczną, kolorystyką, rodzajem użytych materiałów do architektury regionalnej (dwuspadowe, symetryczne dachy),
 - c) plan postuluje stosowanie spadzistych dachów;
 - 5) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne plan dopuszcza wzdłuż linii rozgraniczających drogi KUL.

§86.

Dla zabudowy zagrodowej oraz obiektów infrastruktury technicznej w terenach R plan ustala:

- 1) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 19;
- 2) zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20.

§ 87.

1. Na zasadach określonych w przepisach szczególnych plan dopuszcza podział terenów R ustalając zakaz wydzielania działek ze zjazdami na drogę 3KUD.
2. Plan ustala obsługę komunikacyjną dla działek mniejszych lub równych 1,0 ha z dojazdów o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8 m.

§88.

1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
 - 1) położonych w W.O.CH.K., o którym mowa w § 10; oraz dla terenów w zasięgu:
 - 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 13;
 - 3) urządzeń gazowych, o których mowa w § 14;
 - 4) strefy kontrolowanej rurociągu o którym mowa w § 15;
 - 5) oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 16.
2. Obiekty zabudowy zagrodowej na terenach R w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
3. Na terenach graniczących z zabudową zagrodową, plan ustala obowiązek informowania użytkowników nowej zabudowy o oddziaływaniu wywołanym produkcją rolniczą w tym urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny. Ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie produkcji rolniczej winno być ograniczone do granic terenu, do którego prowadzący działalność rolniczą posiada tytuł prawny.

§89.

Plan przyjmuje dla terenów R odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 8.

§90.

Plan przyjmuje dla zabudowy zagrodowej w terenach R odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 18.

§ 91.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów R od strony drogi lokalnej KUL.
2. Miejsca postojowe dla zabudowy zagrodowej należy zapewnić na własnym terenie odpowiednio, zgodnie z minimalnymi wskaźnikami, o których mowa w § 101.

II. Teren lasu Ls

§92.

1. Ustala się przeznaczenie gruntu ewidencyjnie leśnego Ls na cele gospodarki leśnej z zakazem wszelkiej zabudowy.
2. Plan zakazuje:
 - 1) zmiany przeznaczenia gruntu Ls na cele nie związane z gospodarką leśną;
 - 2) zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasu i zanieczyszczania terenu leśnego;
 - 3) realizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.
3. Dla terenu Ls plan ustala następujące warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) zagospodarowanie terenu Ls regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej oraz program zagospodarowania lasów należących do indywidualnych właścicieli;
 - 2) plan przyjmuje sytuowanie ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20;
 - 3) ustala się zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych.

§ 93.

Plan przyjmuje zasady podziału terenu leśnego Ls zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i odrębnymi dotyczącymi gospodarki leśnej.

§94.

Plan przyjmuje dla terenu Ls odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 8.

§95.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu Ls od strony drogi lokalnej KUL i dróg leśnych.

12. Tereny korytarza ropociągu Rn §96.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Rn, po 6 m w każdą stronę od osi rurociągu i teren ogrodzony na działce nr ew. 372/1 przeznaczają się pod podziemny rurociąg naftowy wysokiego ciśnienia z kablem światłowodowym i ze stacją ochrony.
2. Na terenie Rn plan ustala:
 - 1) **funkcja podstawowa**- podziemny rurociąg naftowy wysokiego ciśnienia i stacja ochrony;
 - 2) **funkcja dopuszczalna**:
 - a) uprawy rolnicze i gruntowa droga eksploatacyjna,
 - b) na warunkach uzgodnionych z operatorem rurociągu lokowanie sieci infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 3) w korytarzu Rn plan ustala zakaz realizacji wszelkiej zabudowy nie związanej w rurociągiem, sytuowania ogrodzeń poprzecznych;
 - 4) w korytarzu Rn ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie wszystkich, należących do przedsiębiorstwa, urządzeń w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/ w urządzeń.
3. Dla terenów Rn plan przyjmuje zagospodarowanie terenu, które regulują przepisy odrębne.

§97.

Plan przyjmuje dla terenów Rn odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 8.

§98.

Ustala się obsługę komunikacyjną rurociągu drogami eksploatacyjnymi zlokalizowanymi wzdłuż rurociągu w korytarzu Rn.

13. Tereny komunikacji.

§99.

1. Plan wyznacza podstawowy układ komunikacji oznaczony symbolami, które określają funkcje danego ciągu komunikacyjnego:
 - KGp - droga główna (obwodnica);
 - KG - droga zbiorcza po zmianie z drogi głównej;
 - KUL - droga lokalna;
 - KUD - drogi dojazdowe;
 - KD - dojazdy.
2. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. Uściślenie przebiegu w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych na rysunku planu powinno nastąpić w decyzji pozwolenia na budowę lub w decyzji podziałowej na podstawie szczegółowych opracowań (dane techniczne) bez konieczności zmiany niniejszego planu, za zgodą zarządcy drogi.
3. Plan ustala zakaz realizacji wszelkiej zabudowy w korytarzu obwodnicy KGp i na terenie wariantowego korytarza północnej obwodnicy Leszna (tereny IZ), dopuszczając lokowanie sieci infrastruktury technicznej i miejsc postojowych.
4. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach komunikacji kołowej i pieszej:
 - 1) plan ustala zachowanie dróg istniejących, realizację nowych dróg wraz z urządzeniami komunikacyjnymi (miejsca postojowe itp.);
 - 2) plan dopuszcza odpowiednio za zgodą zarządcy drogi:
 - a) lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) nasadzenia zieleni,
 - c) lokowanie rowów odwadniających,
 - d) lokowanie elementów małej architektury (przystanki autobusowe, budki telefoniczne itp.).
5. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów KD oraz wyznacza w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów KD rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.).
6. W liniach rozgraniczających dróg i dojazdów KD plan zakazuje lokalizowania zabudowy stałej i czasowej innej niż wymienione w ust. 5 p.2 i ust. 5.
7. Na terenach pod projektowane drogi i ich poszerzenie do czasu ich realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§100.

1. Dla terenów komunikacji plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) plan wyznacza północną linię rozgraniczającą drogi KG w odległości 15m od osi istniejącej drogi. Plan dopuszcza korygowanie tej linii rozgraniczającej bez konieczności zmiany niniejszego planu pod

- warunkiem zachowania pasa terenu pod pas pieszo rowerowy o szerokości, co najmniej 2m, który będzie zlokalizowany za rowem przydrożnym pomiędzy istniejącymi drzewami, a ogrodzeniami działek;
- 2) plan ustala na rysunku planu teren pod skrzyżowanie istniejącej drogi KG i projektowanej obwodnicy KGp oraz skrzyżowania istniejących dróg KUL i KUD z drogą KG;
 - 3) plan zachowuje istniejące zjazdy dojazdów KD do drogi KG.
2. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
- 1) położonych w W.O.CH.K, o którym mowa w § 10;
 - 2) stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym 56-62/15, o którym mowa w § 11;
- oraz dla terenów w zasięgu:
- 3) obok rowów melioracyjnych i odwadniających, o których mowa w § 12;
 - 4) strefy kontrolowanej rurociągu o którym mowa w § 15.
3. Plan przyjmuje zasady sytuowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 20 oraz ustala lokalizację reklam, tablic informacyjno plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających dróg i dojazdów KD w sposób nie kolidujący ze znakami drogowymi i nie ograniczającymi widoczności, odpowiednio z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
4. Plan przyjmuje odpowiednio zasady wydzielania i poszerzania dróg i dojazdów KD zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 21.

§101.

1. Plan ustala zasadę sytuowania miejsc postojowych na własnych działkach, z zachowaniem przepisów odrębnych i w ilościach wynikających z następujących minimalnych wskaźników:
 - 1) obiekty biurowo - administracyjne- 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej;
 - 2) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną - 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000 m² p. użytkowej;
 - 3) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej - 5 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej;
 - 4) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 - 4 miejsca na sklep;
 - 5) kultura, sport - 20 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej;
 - 6) hotel - 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 7) sezonowe obiekty handlowe - 20 miejsc postojowych na jeden obiekt;
 - 8) gastronomia - 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
 - 9) zabudowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na 1 dom na własnej działce;
 - 10) przychodnia zdrowia - 10 miejsc postojowych na 1000 m² p. użytkowej; 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego;
 - 11) szkoła - 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

§ 102.

Ustalenia szczegółowe dla terenów dróg.

L P	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH	POSTULOWANA SZEROKOŚĆ PASA RUCHU	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
1	KG	istniejąca droga wojewódzka-ulica Warszawska	zbiorcza po zmianie z drogi głównej	30.0m (15,0 m w obszarze planu)	7,0	ograniczone zjazdy na drogę istniejące rowy
2	KGp	fragment projektowanej obwodnicy północnej Leszna	droga główna	20.0m (fragment drogi w obszarze planu według rysunku planu)	7,0	zakaz zjazdów
3	KUL	ul. Marysieńki i droga na dz. nr ew. 371	lokalna	10,0 poszerzona według rysunku planu	5,1-6,0	stanowisko archeologiczne ustalenia §11.

	1KUD	projektowana	Dojazdowa	10.Om	5,1- 6,0	
	2KUD	ul. Marysieńki	Dojazdowa	8.. Om niesymetryczna	5,1- 6,0	
	3KUD	istniejąca	Dojazdowa	8.Om	5,1- 6,0	bez poszerzania, zakaz zjazdów
	4KUD	projektowana	Dojazdowa	10.Om	5,1-6,0	-stanowisko archeologiczne \ ustalenia §11.
	5KUD	istniejąca	Dojazdowa	5.Om	5,1-6,0	
	KD	istniejące i proponowane	Dojazdy	4.Om do 8,Om		ciągi pieszo jezdne

Rozdział 4

Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości

§103.

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.
2. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 oraz w art. 36 ust. 3 ustawy w wysokości 15% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów M, MU, MN, KS, U, UT/M, UT/Z/M, Up/Z.
3. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w ust. 1 oraz w art. 36 ust. 3 ustawy w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów K, Z, R, Rn i Ls.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§104.

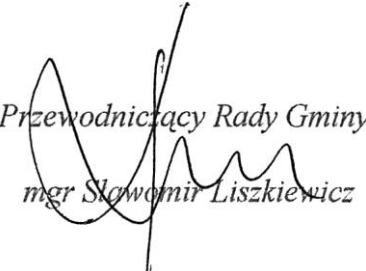
Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się ustalenia planu.

§105.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 106.

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


Przewodniczący Rady Gminy
mgr Sławomir Liszkiewicz