

Rozdział 4  
**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U**  
**§ 42.**

	OZNACZENIE TERENU	MN/U
<b>1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa: usługi handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych przekraczających 800m <sup>2</sup> powierzchni), usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, restauracji, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleni urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	zabudowa usługowa lub mieszkaniowa bez usług
4)	zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane (remont, przebudowa, rozbiórka)
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej, jako mieszkanie wbudowane lub w formie bliźniaczej b) zabudowa z zachowaniem linii zabudowy od strony dróg c) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury d) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden segment bliźniaka lub mieszkanie wbudowane e) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane, dobudowane lub wolno stojące
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy od strony dróg i rurociągu naftowego zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: - w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m <sup>2</sup> powierzchni zabudowy b) zabudowa mieszkaniowa i usługowa do 60% powierzchni działki c) zabudowa usługowa do 60% powierzchni działki
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 50% powierzchni działki b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, co najmniej 40% powierzchni działki c) zabudowa usługowa, co najmniej 40% powierzchni działki

4)	wysokość budynków	a) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5m b) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m c) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m
5)	kształt dachów	a) płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach 15-45°, a kierunek usytuowania kalenicy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej wzdłuż drogi b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
8)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
9)	ogrodzenia	a) nowe i modernizowane ogrodzenia działki od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6 m nad poziom terenu b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych oraz budowy bram i furtek od strony gruntów KPN d) ustala się symetryczne narożne ścieżki linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) nowo wydzielane działki 1500m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bez usług w zabudowie wolno stojącej i 1000m <sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment) b) nowo wydzielane działki 1500m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej z usługami c) nowo wydzielane działki 2000m <sup>2</sup> dla zabudowy usługowej d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5 % e) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi f) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie przyległych dróg, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	nowo wydzielane działki 15m dla zabudowy bliźniaczej i 20m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i usługowej
3)	kąt położenia granicy nowych wydzielanych działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dróg

4)	zasady i warunki podziałów	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>b) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>c) ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wskazane na rysunku planu linie orientacyjne podziału wewnętrznego (granice działek i linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych), nie stanowią ustaleń planu</li> <li>- ustalone połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi stanowią ustalenie planu</li> <li>- w przypadku wydzielenia niepublicznych 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</li> <li>- przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami</li> <li>- należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek</li> <li>- linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej niepublicznej drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie</li> <li>- każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m)</li> <li>- skrzyżowania nowych niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścieżkami linii rozgraniczających</li> <li>- ustala się symetryczne narożne ścieżki linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych</li> <li>- dla pojedynczych działek dopuszcza się dostęp poprzez sięgacz</li> </ul> <p>d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz</p>
----	----------------------------	---

		zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)
<b>5.</b>	<b>Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie w linii rozgraniczającej drogi	
2)	dla zabudowy usługowej przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów	
3)	zakaz budowy wolno stojących masztów telefonii komórkowej i zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej	
4)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
5)	zabudowa w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego, odpowiednio zgodnie z § 17	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</li> <li>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</li> <li>c) tereny zabudowy MN/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841</li> <li>d) zakazuje się lokalizacji obiektów których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany</li> <li>e) ustala się, że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich</li> <li>f) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko</li> </ul>
2)	ochrona przyrody	tereny w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego i w W.O.CH. K ustalenia odpowiednio według z § 18 ust. 2 i 5
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	strefa ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne nr 56-63/50 ustalenia § 21	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4- Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi dojazdowej KDD	
3)	wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 29	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	

	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 15% i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały

Rozdział 5  
**Tereny rolnicze R**  
§ 43.

	OZNACZENIE TERENU	R
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	teren rolniczy
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb upraw rolniczych lub potrzeb lokalnych
3)	przeznaczenie dopuszczalne	zalesienia
4)	zasady zagospodarowania	zagospodarowanie terenów rolniczych i trwałych użytków zielonych regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	ochrona i zachowanie rolniczej przestrzeni z zadrzewieniami
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy (urządzenia i sieci) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg
2)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
3)	reklamy	zakaz lokowania reklam
4)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek rolnych od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0,6 m nad poziom terenu b) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg dojazdowych KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek) d) ogrodzenia od rowów otwartych -1,5 m od brzegu rowu e) zachowanie swobodnego przepływu w rowie w przypadku ogrodzeń przebiegających poprzecznie do biegu rowu f) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
	zasady i warunki podziałów	a) podział terenów R zgodnie z przepisami odrębnymi b) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg. Za dostęp uznaje się zjazd przez własny teren c) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia

		muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych	
2)	a)	ustala się zachowanie rowów otwartych dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg
	b)	od rowów otwartych, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5 m w każdą stronę) niezainwestowanego i wolnego od drzew
3)	zakaz budowy wolno stojących masztów antenowych telefonii komórkowej	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni wysokiej c) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe gruntów rolniczych, użytków zielonych i warunki siedliskowe lasów
2)	ochrona przyrody	teren w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 18
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie ustala się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg publicznych oraz niepublicznych wewnętrznych	
3)	zakaz lokalizacji parkingów	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.	

Rozdział 6  
**Tereny lasów ZL i dolesień ZL1**  
**§ 44.**

OZNACZENIE TERENU		ZL i ZL1
<b>1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny lasów i dolesień
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zachowane napowietrzne sieci infrastruktury technicznej w istniejących korytarzach oraz podziemne sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia b) niekubaturowe urządzenia wypoczynku i rekreacji, ciągi spacerowe c) obiekty budowlane związane z gospodarką leśną
3)	przeznaczenie dopuszczalne	miejsca obsługi turystów-parking leśny
4)	zasady zagospodarowania	a) zagospodarowanie na cele związane z gospodarką leśną b) zalesienie enklaw rolnych pomiędzy gruntem leśnym
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	zachowanie i ochrona zieleni, zalesienie terenów ZL1 dla powiększenia kompleksów leśnych
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
2)	powierzchnia utwardzona	do 10%
3)	reklamy	zakaz lokalizacji
4)	ogrodzenia	a) ogrodzenie ogrodzeniem ażurowym z zachowaniem dróg pożarowych wzdłuż linii rozgraniczających dróg b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
	zasady i warunki podziałów	a) podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi b) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg. Za dostęp uznaje się zjazd przez własny teren
<b>5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>		
1)	w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, wszelkie inwestycje, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego	
2)	ustala się zakaz prowadzenia prac melioracyjnych	
3)	zakaz zabudowy oraz wolno stojących masztów antenowych telefonii komórkowej	
<b>6. Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>		

1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów i zanieczyszczania terenów leśnych</p> <p>c) zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną,</p>
2)	ochrona przyrody	<p>grunty KPN, teren w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 18</p>
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	zachowanie korytarzy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.	

Rozdział 7  
**Tereny zieleni parkowej ZP**  
**§ 45.**

	OZNACZENIE TERENU	ZP
<b>1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	zieleni parkowa , zieleńce, skwery osiedlowe, urządzenia sportu i rekreacji, boiska, place zabaw
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) napowietrzne sieci infrastruktury technicznej oraz podziemne sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia b) stawy i rowy otwarte
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie drzew, rowów i stawów
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego</b>		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie i ochrona zieleni, zachowanie rowów i stawów - zakaz zasypywania i zanieczyszczania rowów i stawów
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu
2)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 80%
3)	powierzchnia utwardzona	do 20%
4)	reklamy	zakaz lokalizacji
5)	ogrodzenia	a) ogrodzenie ogrodzeniem ażurowym wzdłuż linii rozgraniczających dróg b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne c) ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi zbiorczej KDZ, nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi dojazdowej KDD i dróg wewnętrznych d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
6)	obiekty małej architektury	słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
1)	minimalne powierzchnie działek	każdy teren powinien być zagospodarowany jako całość funkcjonalno-przestrzenna z dopuszczeniem wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, niepublicznych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8m w liniach rozgraniczających i poszerzenia dróg przyległych
2)	zasady i warunki podziałów	a) ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD b) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych c) powierzchnie działek terenów ZP nie mogą być mniejsze niż wyznaczone na rysunku planu d) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych dla obsługi sąsiedniej zabudowy e) przy każdym podziale terenu ZP należy każdorazowo

		wydzielać działki pod poszerzenie przyległych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie f) nakazuje się zachowanie stawów na jednej działce
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	zakaz zabudowy oraz wolno stojących masztów antenowych telefonii komórkowej	
2)	w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, wszelkie inwestycje, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego	
3)	ustala się zachowanie rowów otwartych dopuszczając ich przesunięcie na granice działek lub wzdłuż dróg	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów i zanieczyszczania terenów leśnych c) ustala się ochronę stawów i rowów przed zanieczyszczaniem i zasypywaniem oraz dopuszcza kształtowanie brzegów i pogłębianie d) dopuszcza się przesunięcie rowów na granice działek lub dróg
2)	ochrona przyrody	grunty KPN, teren w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 18
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	zachowanie korytarzy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.	

Rozdział 8  
**Teren korytarza rurociągu naftowego Rn**  
**§ 46.**

	OZNACZENIE TERENU	Rn
<b>1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	podziemny rurociąg naftowy z kablem dalekosiędnym i nadziemnymi urządzeniami
2)	przeznaczenie dopuszczalne	uprawy rolnicze i gruntowa droga eksploatacyjna
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie korytarza rurociągu bez zabudowy, ogrodzeń i nasadzeń drzew i krzewów
4)	linie rozgraniczające	teren wydzielony granicą korytarza rurociągu: 5m od jego osi w kierunku północnym i 6m w kierunku południowym
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie dotychczasowego rolniczego użytkowania terenu
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	zakaz zabudowy w korytarzu rurociągu obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej
2)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
3)	powierzchnia utwardzona	do 10%
4)	reklamy	zakaz lokalizacji
5)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony korytarza rurociągu ażurowe bez cokołu b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek) c) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
	zasady i warunki podziałów	dopuszcza się wydzielenie korytarza rurociągu
<b>5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>		
	w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego, ustalenia odpowiednio zgodnie z § 17	
<b>6. Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>		
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
2)	ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 odpowiednio zgodnie z § 18
<b>7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>		
	strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/50-ustalenia § 21	
<b>8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>		
1)	w korytarzu rurociągu gruntowa droga eksploatacyjna	
2)	zakaz lokalizacji parkingów	
<b>9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>		

	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	nie określa się
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.

Rozdział 9  
**Tereny komunikacji KDZ, KDL, KDD**  
**§ 47.**

LP	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANI- CZAJĄCYCH	POSTULO- WANA SZEROKOŚĆ CIEŻARNI	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
			KATEGORIA			
<b>1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające, zasady zagospodarowania</b>						
1)	1KDZ	ul. Topolowa	zbiorcza	zmienna według rysunku planu	2x3,5	- wyznaczone skrzyżowania z drogami - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - ścieżka rowerowa
			powiatowa 01441			
2)	2KDZ	ul. Parkowa	zbiorcza	6,5m w obszarze planu	2x 3,5	- wyznaczone skrzyżowania z drogami - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - ścieżka rowerowa
			powiatowa 01441			
3)	1KDL	ul. Leśna	lokalna	zmienna według rysunku planu od osi w obszarze planu	3,5m	- wyznaczone skrzyżowania i włączenia dróg wewnętrznych według rysunku planu - zachowanie istniejących zjazdów na działki - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi
			powiatowa 01440			
4)	1KDD	ul. Parkowa	dojazdowa	zmienna według rysunku planu	5m	- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe - ścieżka rowerowa
			gminna 0113016			
5)	2KDD	istniejąca droga dz. nr ew. 88	dojazdowa	zmienna według rysunku planu	5m	- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
			gminna			
6)	3KDD	istniejąca droga dz. nr ew. 30 i projektowa ne przedłużen ie	dojazdowa	12,0 m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe - plac do zawracania
			gminna			
<b>2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>						
nie określa się						
<b>3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>						
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II						
<b>4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>						
odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II						
<b>5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>						
do czasu realizacji dróg dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu						
<b>6. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>						
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.						

Dział IV  
**Przepisy przejściowe i końcowe**  
**§ 48.**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

**§ 49.**  
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

- § 50.**
1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.
  2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY GMINY  
*mgr Barbara Kozłowska*