

UCHWAŁA NR IV/13/2018
RADY GMINY LESZNO
z dnia 19 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno,
Etap A – Część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.²⁾), Uchwałą Nr VIII/41/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A, zmienionej Uchwałą Nr XXXIII/232/2013 Rady Gminy Leszno z dnia 9 lipca 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VIII/41/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A oraz uchwałą Nr IV/12/2018 Rady Gminy Leszno z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VIII/41/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A zmienionej Uchwałą nr XXXIII/232/2013 Rady Gminy Leszno z dnia 9 lipca 2013 r. stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjętym uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r. Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Zakres regulacji planu

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A – Część II, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają:
 - 1) **od północy** – południowa granica ulicy Leśnej na działce ew. nr 33 z obrębem Leszno;
 - 2) **od zachodu** – zachodnia granica Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) przebiegająca wzdłuż wschodniej granicy działki drogowej ew. nr 33 z obrębem Leszno i zachodniej granicy działki ew. nr 1073 z obrębem Leszno;
 - 3) **ponownie od północy** – północna granica działki ew. nr 1073 z obrębem Leszno z przejściem prostopadłym do wschodniej granicy ul. Polnej na działce ew. nr 102/1 z obrębem Leszno;
 - 4) **od wschodu** – wschodnia granica działki ew. nr 102/1 z obrębem Leszno, do północnego narożnika działki ew. nr 1076/2 z obrębem Leszno;

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000,1349,1432.

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688.

- 5) **ponownie od północy** – północne granice ulicy Leśnej na działkach ew. nr 1076/2 i 1077 z obrębem Leszno;
- 6) **ponownie od północnego - zachodu** – północno - zachodnia granica działki drogowej ew. nr 149/1 z obrębem Leszno;
- 7) **ponownie od północy** – północne granice działek ew. nr 149/1, 151/1, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158/1, 159/1, 160, 161, 162/1, 163/1, 164 i 249/1 z obrębem Leszno;
- 8) **ponownie od wschodu** – wschodnia granica ulicy Partyzantów na ew. działce nr 249/1 z obrębem Leszno, do północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 250 z obrębem Leszno;
- 9) **ponownie od północy** – północne granice działek ew. nr 250, 255/9 z obrębem Leszno;
- 10) **ponownie od zachodu** – zachodnia granica działki ew. nr 256 z obrębem Leszno;
- 11) **ponownie od północy** – północna granica działki ew. nr 256 z obrębem Leszno;
- 12) **ponownie od wschodu** – wschodnia granica działki ew. nr 256 z obrębem Leszno, z przejściem prostopadłym przez ulicę Sochaczewską na ew. działce nr 408/4 z obrębem Leszno, dalej po północnych granicach działek ew. nr 652/1, 653/1 i 681/1 z obrębem Leszno, dalej po wschodniej granicy działki ew. nr 681/1 z obrębem Leszno, z przejściem prostopadłym do południowej krawędzi rowu przechodzącego przez działkę ew. nr 681/1 z obrębem Leszno;
- 13) **od południa** – południowa granica rowu na ewidencyjnej działce nr 681/1 do ulicy Ogrodowej i dalej z przejściem prostopadłym przez ulicę Ogrodową na działkach ewidencyjnych nr 648/1 z obrębem Leszno i 9 i 7/46 z obrębem PGR Leszno;
- 14) **ponownie od wschodu** – w obrębie PGR Leszno zachodnia granica rowu na ewidencyjnej działce nr 7/46 oraz wschodnia granica ewidencyjnej działki nr 7/45 i dalej z prostopadłym przejściem przez ulicę Lipową na ew. działce nr 11 do jej południowej granicy;
- 15) **od południa** – południowa granica ulicy Lipowej na ew. działce nr 11 z obrębem PGR Leszno do północno – wschodniego narożnika na ew. działce nr 12/1 z obrębem PGR Leszno;
- 16) **ponownie od wschodu** – wschodnie granice działek ew. nr 12/1 i 12/2 z obrębem Leszno PGR, dalej po północno – wschodniej granicy ulicy Błońskiej na ew. działce drogowej nr 6 z obrębem Leszno PGR, do połączenia z przedłużeniem południowej granicy działek ew. nr 424/9 i 424/6 z obrębem Leszno;
- 17) **ponownie od południa** – granica poprowadzona po południowej granicy działek ew. nr 424/9 i 424/6 z obrębem Leszno z przedłużeniem w kierunku wschodnim do granicy drogowej działki nr ew. 6 – ulicy Błońskiej oraz z przedłużeniem w kierunku zachodnim do granicy ew. działki nr 4/11 z obrębem Leszno PGR;
- 18) **ponownie od zachodu** – zachodnia granica działki ew. nr 4/11 z obrębem Leszno PGR, dalej zachodnie granice ew. działek nr 428/1 (ulica Fabryczna), 409/7 (części ulicy Czarna Droga) oraz 408/5 (ulica Sochaczewska) z obrębem Leszno, dalej po północno – zachodniej granicy ew. działki drogowej nr 408/5 z obrębem Leszno (ul. Sochaczewska) aż do południowo – zachodniego narożnika ew. działki drogowej nr 71/1 z obrębem Leszno, następnie po zachodniej granicy tej działki, dalej po południowych granicach działek ew. nr

70 i 66/1 z obrębu Leszno; następnie po zachodnich granicach działek ew. nr 66/1, 65, 820, 60/1, 38/1, 37/1, 35/1 i 34/1 z obrębu Leszno.

2. Z obszaru planu wyłącza się trzy tereny, których granice wyznaczają:
 - 1) teren nr 1: od zachodu: zachodnie granice działek ew. nr 986/2 i 986/1 z obrębu Leszno, od północy północna granica działki ew. nr 986/1 z obrębu Leszno, od wschodu wschodnie granice działek ew. nr 986/1 i 986/3 z obrębu Leszno, od południa południowe granice działek ew. nr 986/3 i 986/2 z obrębu Leszno;
 - 2) teren nr 2: granice działki ew. nr 1035 z obrębu Leszno;
 - 3) teren nr 3: granice działki ew. nr 1054 z obrębu Leszno.
3. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej;
 - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
 - 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowego kościoła;
 - 7) obiekty o charakterze zabytkowym;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, strefy zabudowy;
 - 9) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo – rowerowych;

- 10) szpalery drzew – istniejące, projektowane i do uzupełnienia;
 - 11) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 12) rowy do skanalizowania lub likwidacji;
 - 13) wody do zachowania – staw;
 - 14) powierzchnia wymagająca specjalnego opracowania posadzki;
 - 15) dominanta wysokościowa wraz ze strefą dopuszczalnej lokalizacji;
 - 16) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV do skablowania;
 - 17) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 18) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym.
3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - 2) granice terenu wpisanego do rejestru zabytków;
 - 3) pomniki przyrody – pojedyncze drzewa, aleja drzew wraz ze strefami ochronnymi;
 - 4) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza;
 - 5) wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001);
 - 6) granicę Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - 7) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W.O.CH.K.);
 - 8) tereny zdrenowane;
 - 6) strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§4.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

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

§5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **Kampinoskim Parku Narodowym – KPN i otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
 - 2) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub linię ustaloną, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej, od innych obiektów lub granic działki. O ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
- a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
 - d) parterowych portierni, kiosków, śmietników, obiektów małej architektury,
 - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - f) ustalenia lit. a-d nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż rowów WR i terenów ZL;
- 4) **obszarze Natura 2000** – należy przez to rozumieć obszar PLC 140001 "Puszcza Kampinoska" objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
- 5) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz z pasem terenu otaczającym linię, umożliwiającym dostęp do linii w celu jej eksploatacji, konserwacji oraz zapewniający bezpieczeństwo jej użytkowania;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
- 7) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważające na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować co najmniej 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenie, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniej niż 60% powierzchni działki lub terenu;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie

wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;

- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu musi zajmować nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenu, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie więcej niż 40% powierzchni działki lub terenu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) **sięgaczu** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
- 12) **strefie buforowej wzdłuż terenu Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN)** – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż granicy Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 13) **strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu – W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody: na dzień uchwalenia planu rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
- 14) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w cokole przy powierzchni terenu, mieć średnice co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2 m. Przejściami mogą być również co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy cokołem, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli cokół będzie nie wyższy niż 10 cm;
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli itp.;
- 16) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego zgodnie z warunkami ustalonymi w planie;
- 17) **wysokościowej dominancie** – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku, budowli, dla której w wyznaczonej na rysunku strefie

dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla pozostałej części danego terenu, lecz nie większą niż ustalona planem;

- 18) **zachowaniu istniejącej zabudowy** – możliwość pozostawienia na stałe budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
 - 19) **strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu** – należy przez to rozumieć wyznaczoną (nieprzekraczalną linią zabudowy lub strefą) na rysunku planu odległość zabudowy od granicy lasu, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

DZIAŁ II
Przepisy ogólne planu
Rozdział 1
Przeznaczenie terenu
§6.

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
 - 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej:**
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 2) **tereny zabudowy usługowej:**
 - a) teren usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**,
 - b) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
 - c) teren usług handlu – oznaczony na rysunku planu symbolem **UH**,
 - d) tereny usług administracji – oznaczone na rysunku planu symbolem **UA**,
 - e) tereny usług kultu religijnego – oznaczone na rysunku planu symbolem **UKR**,
 - f) teren usług nauki – oznaczony na rysunku planu symbolem **UN**,
 - g) tereny usług oświaty – oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,

- h) teren usług turystyki – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**,
 - i) teren usług turystyki z dopuszczeniem innych usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **UT/U**,
 - j) teren usług zdrowia – oznaczony na rysunku planu symbolem **UZ**,
 - k) tereny usług turystyki z dopuszczeniem parkingu – oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/KDP**,
 - l) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
 - m) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 3) **tereny rolne:**
tereny rolne – oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 4) **tereny zieleni i wód:**
 - a) tereny lasów – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
 - b) teren cmentarza – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**,
 - c) tereny zieleni urządzonej – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
 - d) teren zieleni parkowej z wodami powierzchniowymi i usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/WS/U**,
 - e) teren zieleni urządzonej, usług turystyki, sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/UT/US**,
 - f) tereny wód – stawów – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
 - g) tereny wód – rowy – oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
- 5) **tereny infrastruktury technicznej:**
 - a) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **E**,
 - b) tereny infrastruktury technicznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**,
 - c) tereny infrastruktury kanalizacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
 - d) teren infrastruktury technicznej – urządzeń zaopatrzenia w wodę – oznaczony na rysunku planu symbolem **W**,

- e) teren infrastruktury rurociągu naftowego – oznaczony na rysunku planu symbolem **Rn**;
- 6) **tereny komunikacji:**
- a) teren komunikacji publicznej wraz z drogą publiczną klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KKT/KD-L**,
 - b) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
 - c) tereny ciągów pieszych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-P**,
 - d) teren komunikacji – plac – oznaczony na rysunku planu symbolem **K-P**,
 - e) tereny parkingów – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**,
 - f) tereny garaży – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDg**,
 - g) teren obsługi komunikacji samochodowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
- 7) **tereny dróg publicznych:**
- a) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**,
 - b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**,
 - c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**,
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.
3. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: usług administracji UA, usług nauki UN, usług oświaty UO, usług turystyki UT, usług zdrowia UZ, usług turystyki z dopuszczeniem parkingu UT/KDP, usług sportu i rekreacji US, zieleni urządzonej, usług turystyki, sportu i rekreacji ZP/UT/US, tereny dróg publicznych KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, tereny infrastruktury elektroenergetycznej E, infrastruktury technicznej IT, infrastruktury kanalizacyjnej K, infrastruktury rurociągu naftowego Rn, komunikacji publicznej wraz z drogą publiczną klasy lokalnej KKT/KD-L, ciągów pieszych KD-P, komunikacji – plac K-P, parkingów KDP.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§7.

1. W obszarze KPN i otuliny KPN, obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczące Kampinoskiego Parku

Narodowego (w szczególności rozporządzenia Rady Ministrów, Planu Ochrony lub „rocznych zadań ochronnych”).

2. Oznacza się wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i Obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001) oraz granicę Kampinoskiego Parku Narodowego.
3. Ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:
 - 1) objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i planowanych w obszarze planu;
 - 2) dopuszczenie odprowadzania oczyszczonych ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego;
 - 3) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
 - 4) ochronę i zachowanie zieleni przydrożnej – szpalery drzew wskazane na rysunku planu;
 - 5) ochronę i utrzymanie: zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek budowlanych, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych szpalerów drzew. Nakazuje się lokalizację nowej zabudowy z uwzględnieniem ochrony drzew, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
 - 6) utrzymanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 6;
 - 7) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu w obszarze KPN i siedlisk chronionych jako obszary Natura 2000, w tym:
 - a) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej i odprowadzanie czystych wód opadowych z dachów do ziemi lub do rowów,
 - b) odstąpienie od podpiwniczeń budynków;
 - 8) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych, w tym także w zakresie łączności publicznej i komunikacji;
 - 9) odsunięcie zabudowy od granicy KPN i obszaru Natura 2000 na odległości wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (strefy buforowe);
 - 10) stosowanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;

- 11) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
 - 12) określenie zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, a także dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy.
4. W strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. oznaczonej na rysunku planu, obowiązują przepisy Rozporządzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 13 oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody i środowiska.
 5. Przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
 6. Oznacza się pomniki przyrody – pojedyncze drzewa i aleję drzew:
 - 1) dąb szypułkowy, nr rej. 318, na terenie zabytkowego parku przy pałacu Bersohnów (teren ZP/WS/U);
 - 2) jesion wyniosły, nr rej. 318, na terenie zabytkowego parku przy pałacu Bersohnów (teren ZP/WS/U);
 - 3) lipa drobnolistna, nr rej. 663, przy ul. Fabrycznej (teren 12KD-L);
 - 4) kasztanowiec zwyczajny, nr rej. 664, na terenie parku „Karpinek” (teren ZP/UT/US);
 - 5) jesion wyniosły, nr rej. 771, przy ul. Fabrycznej w zadrzewieniu przydrożnym (teren 12KD-L);
 - 6) aleja drzew: 15 lip drobnolistnych i 10 jesionów wyniosłych, nr rej. 891, przy ul. Lipowej – w granicach planu 16 drzew (tereny 13KD-L, 3KD-Z, RU);
 - 7) dąb szypułkowy, na terenie parku „Karpinek” (teren ZP/UT/US);
 - 8) dąb szypułkowy, na terenie cmentarza parafialnego, przy kwaterze wojskowej (teren ZC).
 7. Wokół pomników przyrody wymienionych w ust. 6 określa się 15 m strefę ochronną; w strefie ochronnej wokół drzew pomników przyrody obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
 8. Ustala się zachowanie i ochronę miejsc pamięci, kapliczek i krzyży przydrożnych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych. Dopuszcza się wydzielenie przy miejscach pamięci, kapliczkach i

krzyżach placu o minimalnych wymiarach 1,5 m x 1,5 m oraz nasadzenia towarzyszące.

§8.

1. Ustala się zachowanie istniejącego układu hydrograficznego rowów oznaczonych na rysunku planu jako WR nie będących ciekami naturalnymi oraz ich ochronę przed zasypywaniem, zanieczyszczaniem, likwidacją oraz osuszaniem.
2. Dopuszcza się przekrycie lub skanalizowanie rowów WR w miejscach przecięcia z drogami istniejącymi lub projektowanymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§9.

1. Oznacza się na rysunku planu obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granicę parku wraz z ogrodzeniem i bramą wjazdową, ul. Fabryczna 1, nr rej. 1525 (dotyczy terenu ZP/WS/U);
 - 2) Pałac Bersohnów w parku przy ul. Fabryczna 1, nr rej. 1054/495 (dotyczy terenu ZP/WS/U);
 - 3) Kościół p. w. Narodzenia św. Jana Chrzciciela wraz z terenem i zabytkowym ogrodzeniem, nr rej. 1645 (dotyczy terenu 1UKR).
2. Ustala się ochronę i oznacza się na rysunku planu ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków obiekty o charakterze zabytkowym:
 - 1) dwór przy ul. Fabrycznej 3 (dotyczy terenu 25MN);
 - 2) cukrownia „Michałów” – budynek „Wagi” przy ul. Fabrycznej 5 (dotyczy terenu 2U/P);
 - 3) cukrownia „Michałów” – ambulatorium przy ul. Fabrycznej 5 (dotyczy terenu 2U/P);
 - 4) cukrownia „Michałów” – portiernia przy ul. Fabrycznej 5 (dotyczy terenu 2U/P);
 - 5) Kościół św. Jana Chrzciciela przy ul. Sochaczewskiej 69 (dotyczy terenu 2UKR);
 - 6) plebania przy ul. Sochaczewskiej 67 (dotyczy terenu 2UKR);
 - 7) budynek mieszkalny przy ul. Sochaczewskiej 63 (dotyczy terenu 2UKR).
3. Ustala się ochronę i oznacza się na rysunku planu obiekty o charakterze zabytkowym:
 - 1) budynek mieszkalny robotników cukrowni (dotyczy terenu 9MW/U);
 - 2) budynek byłego magazynu cukru przy ul. Fabrycznej 22 (dotyczy terenu 3U/P);

- 3) budynek przy ul. Sochaczewskiej 86 (dotyczy terenu 1MN/U);
 - 4) budynek mieszkalny przy ul. Sochaczewskiej 82 (dotyczy terenu 1MN/U);
 - 5) budynek mieszkalny przy ul. Sochaczewskiej 44 (dotyczy terenu 7MN/U);
 - 6) budynek przy ul. Sochaczewskiej 61/61A (dotyczy terenu 2UKR).
4. W odniesieniu do obiektów wymienionych w ust. 2 i 3, ustala się:
- 1) ochronę bryły budynku, geometrii dachu, utrzymanie zasad kształtowania elewacji budynku: podziałów, rytmu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detali, charakteru stolarki okiennej i drzwiowej, wykończenia elewacji i dachu; dopuszcza się przywrócenie pierwotnego wyglądu;
 - 2) dopuszczenie remontu, przebudowy, termomodernizacji i rewaloryzacji pod warunkiem zachowania i odtworzenia oryginalnych cech architektonicznych budynku, charakterystycznych dla okresu jego powstania, takich jak: bryła, balkony i balustrady, materiały elewacyjne, podział elewacji, detale architektoniczne i elementy elewacji, takie jak: boniowanie, gzymsy, cokoły, obramienia okien, okładziny elewacyjne, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
 - 3) na terenach, o których mowa w ust. 2 pkt 1, 5, 6 i 7 oraz ust. 3 pkt. 1, 3, 4 i 5 ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni do 1 m².
5. Ustala się ochronę w formie stref ochrony konserwatorskiej następujących obszarów:
- 1) park „Karpinek” (dotyczy terenu ZP/UT/US);
 - 2) cmentarz przy katolickim kościele parafialnym p.w. Narodzenia św. Jana Chrzciciela (układ głównych alej cmentarza, kaplica, zabytkowe i historyczne nagrobki) (dotyczy terenu ZC i 1KD-P);
 - 3) teren kościoła św. Jana Chrzciciela i plebanii przy ul. Sochaczewskiej 67 (dotyczy terenu 2UKR).
6. Na terenach położonych w granicach stref, o których mowa w ust. 5, ustala się:
- 1) prowadzenia prac pielęgnacyjnych i remontowych zmierzających do zachowania lub odtworzenia stanu historycznego;
 - 2) ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni do 1 m² na terenach ZC oraz 2UKR.
7. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 56-62/14) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych

z oznaczeniem na rysunku planu (dotyczy terenów 1MW/U, 11MN, 5MN/U, 1US, 1K, 6KD-L).

8. Na terenach położonych w granicy strefy, o której mowa w ust. 7, ustala się obowiązek zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.
9. Wyznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowego kościoła p. w. Narodzenia św. Jana Chrzciciela (tereny 1UKR, 2U, 1KDP), w której ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych przesłaniających bryłę kościoła od strony dróg publicznych, w tym ustala się zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni do 1 m² na terenie 1UKR.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni publicznych oraz obszarów rehabilitacji

§10.

1. Ustala się tereny KD-P jako ogólnodostępne miejsca publiczne w przestrzeni publicznej.
2. Na obszarach wymienionych w ust. 1 ustala się:
 - 1) zachowanie terenów jako ogólnodostępne;
 - 2) realizację ciągów pieszych i rowerowych.

§11.

1. Ustala się tereny ZP/UT/US i K-P jako przestrzenie publiczne.
2. Na obszarach wymienionych w ust. 1 ustala się:
 - 1) zachowanie terenów jako ogólnodostępne;
 - 2) realizację ciągów pieszych i rowerowych;
 - 3) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 4) na terenie K-P zakaz realizacji ogrodzeń;
 - 5) na terenie ZP/UT/US lokalizację ogólnodostępnych, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji.

§12.

1. Oznacza się na rysunku planu granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
2. W granicach obszarów wymienionych w ust. 1 ustala się docelową wymianę istniejącej zabudowy wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą techniczną na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§13.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

- 1) zachowaniu podstawowej struktury funkcjonalno - przestrzennej obszaru objętego planem;
- 2) zachowaniu bez nowej zabudowy i nowego zainwestowania powierzchniowego „stref buforowych” wzdłuż granicy Kampinoskiego Parku Narodowego.

§14.

1. Dopuszcza się lokalizowanie kiosków, sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków autobusowych i w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniu, o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dachem płaskim zapewniającym swoim okapem ochronę przed opadami bez konieczności stosowania dodatkowych daszków i o powierzchni w obrysie nie większej niż 10 m².
2. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki, dla których ustala się wprowadzenie posadzki wyróżniającej się kolorem, materiałem lub wzorem z posadzki chodników; dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej posadzki w obrębie parkingu oraz ustala się lokalizację oświetlenia i innych elementów urządzenia placu w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania miejsca związanego z tablicą pamiątkową.

§15.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenia, o których mowa w § 5 ust.1 pkt 3 lit. b, c, d nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu Rn, terenów WR, terenów ZL, od strony granicy z terenem KPN oraz strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę. Rozbudowa nie dotyczy powiększenia powierzchni zabudowy budynków, która przekracza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy. W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§16.

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym określa się w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

Rozdział 7

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

§17.

Wokół rurociągu naftowego (w jego strefie bezpieczeństwa), wyznacza się na rysunku planu korytarz o szerokości 12 m, którego oś stanowi środek rurociągu. Ustala się pozostawienie strefy bezpieczeństwa w nawierzchni gruntowej bez budynków, drzew, krzewów i ogrodzeń poprzecznych, do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz dróg.

§18.

Oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala warunki ich ochrony:

- 1) zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego;
- 2) wyznacza się na rysunku planu jako tereny WR rowy do zachowania oraz oznacza się rowy do likwidacji lub skanalizowania;
- 3) ustala się odsunięcie zabudowy od rowów WR oraz sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowu zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów o różnym przeznaczeniu.

§19.

1. Określa się pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, które wynoszą 10 m (po 5 m od osi linii na stronę), w których zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a lokalizację pozostałych obiektów dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Ustala się nakaz skablowania wyznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

§20.

Określa się część pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, który w granicach planu wynosi odpowiednio od 9,5 m do 18,0 m, w którym zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a lokalizację pozostałych obiektów dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§21.

Oznacza się na rysunku planu granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza, w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu wymagań dla cmentarzy.

§22.

Ustala się ograniczenie oddziaływania instalacji w terenie 2K do granic tego terenu.

§23.

Zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§24.

W granicach planu ustala się zakaz lokalizacji: składów opału i odpadów oraz złomowisk, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§25.

1. Zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.
2. Ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogami wojewódzkimi nr 579 (ul. Partyzantów i część ul. Błońskiej) klasy zbiorczej i głównej (część ul. Błońskiej) i nr 580 (ul. Sochaczewska i ul. Warszawska) klasy zbiorczej oraz drogą powiatową nr 4115W (ul. Czarna Droga) klasy zbiorczej.
3. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego w obszarze planu:
 - 1) istniejąca droga główna KD-G – część ul. Błońskiej;
 - 2) istniejące drogi zbiorcze KD-Z – ul. Sochaczewska, ul. Warszawska, ul. Partyzantów, część ul. Błońskiej i część ul. Czarna Droga;
 - 3) istniejące i planowane drogi lokalne KD-L;
 - 4) istniejące i planowane drogi dojazdowe KD-D.
4. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.
5. Przecięcia dróg z terenami rowów, oznaczonymi symbolem WR, nie mogą naruszać ciągłości rowów.

§26.

Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga główna KD-G (część ul. Błońskiej);
- 2) drogi zbiorcze KD-Z (ul. Partyzantów, część ul. Błońskiej, ul. Sochaczewska, ul. Warszawska i część ul. Czarna Droga);
- 3) drogi lokalne KD-L;
- 4) drogi dojazdowe KD-D;
- 5) drogi wewnętrzne KDW.

§27.

1. Dla terenów dróg publicznych: głównej KD-G, zbiorczych KD-Z, lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D: wyznacza się na rysunku planu korytarze i ich linie

rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i rowerowych oraz zieleni.

2. Wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych.
3. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji nie wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi ustala się:
 - 1) minimalne szerokości dróg wewnętrznych wydzielanych jako odrębne działki ustala się na 8,0 m, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 2) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek lub wyznaczania drogi wewnętrznej jeżeli po drugiej stronie działki znajduje się droga publiczna, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 3) drogi wewnętrzne winny być prowadzone w układzie ciągłym (pętlowym), a w przypadku dróg o jednostronnym włączeniu dłuższych niż 60,0 m, należy zapewnić warunki do zawracania pojazdów: plac do zawracania spełniający normy przepisów odrębnych uwzględniający jego docelowe funkcje oraz przyszłych użytkowników, jednak nie mniejszy niż 12,5 x 12,5 m;
 - 4) skrzyżowania dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego, z narożnymi ścięciami granic nie mniejszymi niż 5,0 m;
 - 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze wyłącznie z dróg lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D oraz dróg wewnętrznych KDW.

§28.

Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący, odpowiednio: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10,0 m oraz jako ciągi piesze i drogi wewnętrzne.

§29.

W zakresie komunikacji rowerowej:

- 1) ustala się zapewnienie ogólnodostępnych powiązań rowerowych zgodnie z oznaczonym na rysunku planu przebiegiem ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych;
- 2) dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni, ciągów pieszych i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

§30.

Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową (dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków) oraz dopuszcza komunikację szynową.

§31.

1. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:
 - 1) ustala się lokowanie miejsc parkingowych: w granicach działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych lub nadziemnych, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc parkingowych, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
 - 2) dopuszcza się zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg KD-Z, KD-L, KD-D i KD-W.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe: (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - 3) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy;
 - 4) handel ekspozycyjny – 20 miejsc parkingowych: na 1000 m² powierzchni użytkowej i jedno miejsce na autokar na 1000 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na autokar;
 - 5) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc parkingowych na obiekt;
 - 6) hotel – 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i 1 miejsce na autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
 - 7) gastronomia – 30 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich;
 - 8) usługi oświaty – 5 miejsc parkingowych na obiekt przedszkolny i 10 miejsc na obiekt szkolny;
 - 9) kościołów – 10 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 10) obiekty biurowe – 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 11) usługi zdrowia – 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na obiekt;
 - 12) usługi sportu i rekreacji – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
 - 13) magazyny – 2 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 14) stacja obsługi samochodów – na 1 stanowisko obsługi – 4 miejsca parkingowe, na 2 stanowiska obsługi – 6 miejsc parkingowych, na 4

stanowiska obsługi – 8 miejsc parkingowych, na każde kolejne stanowisko obsługi dodatkowo 1 miejsce parkingowe;

- 15) usługi pozostałe – 30 miejsc parkingowych: na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 16) zakład produkcyjny – 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 17) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.
3. Dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
- 1) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - 2) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40;
 - 3) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100;
 - 4) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej §32.

1. Ustala się zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną, w ramach istniejącego i rozbudowanego systemu uzbrojenia, w:
 - 1) komunalną sieć wodociągową;
 - 2) sieci kanalizacji komunalnej oraz, w zależności od stwierdzonych potrzeb, deszczowej;
 - 3) sieć gazową;
 - 4) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
 - 5) indywidualny system zaopatrzenia w ciepło;
 - 6) sieci telekomunikacyjne.
2. Ustala się, że istniejące sieci infrastruktury technicznej mogą być przebudowane, rozbudowane, przełożone, a sieci napowietrzne zamienione na podziemne zgodnie z ustaleniami planu.
3. Ustala się rezerwy terenu dla infrastruktury technicznej dla obsługi zabudowy istniejącej oraz planowanej, w terenach dróg. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą.
4. W granicach planu, za wyjątkiem terenów ZL i terenów R (z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych), dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, na

którym obiekt jest lokalizowany. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym zmianę przekrojów przewodów istniejących.
6. Obiekty i sieci infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę planowanego zagospodarowania.

§33.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zapatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy \varnothing 90 mm z ujęć gminnych poza obszarem planu, w Feliksowie i Czarnowie;
- 2) doprowadzenie wody do nowej zabudowy poprzez wykorzystanie istniejących i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanych przewodów wodociągowych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie lokalnych ujęć wody, za wyjątkiem terenów w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 4) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z indywidualnych studni na działkach, za wyjątkiem terenów w granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarza.

§34.

1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków przy pomocy istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji rozdzielczej o minimalnych średnicach \varnothing 110 mm;
 - 2) odprowadzenie ścieków z terenów nowej zabudowy kanalizacją grawitacyjną lub kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa;
 - 3) jako odbiornik ścieków oczyszczalnia ścieków w Błoniu (poza obszarem planu), do której ścieki odprowadzane są kolektorami tłocznymi o minimalnej średnicy 1600 mm, lub inna oczyszczalnia zlokalizowana poza obszarem planu;
 - 4) do czasu realizacji kanalizacji komunalnej dopuszczenie realizacji szczelnych zbiorników na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego w Lesznie w terenie 3K;
 - 5) zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, do rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi.
2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, ustala się:
 - 1) dopuszczenie powierzchniowego odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania;

- 2) odwodnienie dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, takie jak: rowy infiltracyjne, infiltracyjno-odparowywalne, drenaż, kanały deszczowe, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub sztuczne zbiorniki wodne), zgodnie z odpowiednimi warunkami, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji komunalnej oraz na jezdnie dróg;
- 4) nakaz utwardzenia i skanalizowania terenów o powierzchni większej niż 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
- 5) nakaz neutralizowania substancji ropopochodnych i chemicznych przed ich odprowadzeniem do gruntu.

§35.

W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci energetycznej 15 kV zasilanej z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) nakaz skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem;
- 3) dopuszczenie projektowania w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych;
- 4) dopuszczenie przebudowy kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych NN;
- 5) wyklucza się realizację elektrowni wiatrowych.

§36.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilanie z położonej poza obszarem planu stacja redukcyjnej I°;
- 2) budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej średniego ciśnienia o minimalnych średnicach 32 mm z zachowaniem odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągów;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych.

§37.

W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:

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

§38.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii wykorzystującymi energię słońca, energię geotermalną albo ze stałych odnawialnych źródeł energii (biomasa), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§39.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 2) zakaz przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów w obszarze planu.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§40.

Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w Rozdziale 1 Działu II niniejszej uchwały, z uwzględnieniem przepisów ogólnych planu dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania miejsc i przestrzeni publicznych oraz obszarów rehabilitacji, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, szczególnych warunków zagospodarowania terenu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa w Rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§41.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U**, **6MW/U**, **7MW/U**, **8MW/U**, **9MW/U**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) urządzenia sportowe,
 - c) place zabaw,
 - d) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi w formie wbudowanych lokali użytkowych lub w oddzielnych budynkach,
 - b) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych lokali użytkowych, z usługami w oddzielnych budynkach lub bez usług;
- 2) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio

- przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 15 pkt 2 i 3;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 25%;
 - 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 18,5 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych na terenie 1MW/U 18,5 m,
 - b) dla budynków mieszkalnych na pozostałych terenach 12,0 m,
 - c) dla budynków usługowych 8,5 m,
 - d) dla budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
 - 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) dopuszcza się niestandardowe rozwiązania konstrukcji dachów i doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
 - 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika;
 - 8) powierzchnia usług:
 - a) wbudowane usługowe lokale użytkowe do 40% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) usługi handlu w oddzielnych obiektach, nie więcej niż 200 m² powierzchni sprzedaży.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działek: 500 m²;
 - 2) minimalny front działek: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny zdrenowane – obowiązują odpowiednio ustalenia § 18;
 - 2) oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania;
 - 3) w szczególności zakaz przeznaczania terenu w ramach usług pod domy weselne oraz obiekty służące organizacji imprez masowych, pod składowiska opału i odpadów, złomowiska lub handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) przyjmuje się kwalifikację terenów MW/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 2) tereny MW/U w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
- 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- 1) budynek mieszkalny robotników cukrowni na terenie 9MW/U – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 3 pkt 1 i ust. 4;
 - 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny (dotyczy terenu 1MW/U) – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 7 i ust. 8.
- 8. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg zbiorczych KD-Z, lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D i wewnętrznych KD-W;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) dla terenu 2MW/U dopuszcza się realizację miejsc parkingowych i garaży na terenach 1KDg i 2KDg;
 - 5) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
 - 6) w zakresie wewnętrznego układu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 27 ust. 3.
- 9. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu i obiektów;
 - 2) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5,0 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z § 19.
- 11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§42.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże lub wiaty nad miejscami parkingowymi i budynki gospodarcze,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej – jako lokal użytkowy wbudowany,
- b) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik);
- 3) na terenie 21MN wzdłuż granicy z terenem KPN, wyznacza się nieprzekraczalną linią zabudowy strefę buforową o szerokości 16,0 m.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 15 pkt 2 i 3;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźniki intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% (w tym budynki gospodarcze i garaże łącznie do 60 m² powierzchni zabudowy),
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - 0,4 dla terenów 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN,
 - 0,35 dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 13MN,
 - 0,25 dla terenu 21MN;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 70%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,5 m, w tym:
 - a) dla budynków mieszkalnych: nie więcej niż 8,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i kącie nachylenia połączeń do 45°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachy w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika;
- 8) powierzchnia usług: do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży (ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego);

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) na terenach 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 20MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 28MN:

- 800 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) na terenach 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN i 19MN:
 - 1500 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - 750 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN: 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej i dla zabudowy bliźniaczej,
 - d) na terenie 21MN: 1500 m² dla zabudowy wolno stojącej i dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) minimalny front działek: 15,0 m dla zabudowy bliźniaczej, 20,0 m dla zabudowy wolno stojącej;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny zdrenowane – obowiązują odpowiednio ustalenia § 18;
 - 2) oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) przyjmuje się kwalifikację terenów MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) ochrona przyrody:
 - a) teren 18MN oraz część terenów 15MN i 17MN w KPN – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) w terenie 13MN, położonym w obszarze KPN i obszarze Natura 2000, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - c) pozostałe tereny MN w otulinie KPN – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
 - d) w terenie 21MN zakazuje się budowy bram i furtek w ogrodzeniach od strony terenu KPN.
- 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- 1) dwór na terenie 25MN – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 2 pkt 1 i ust. 4;
 - 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny (dotyczy terenu 11MN) – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 7, 8.
- 8. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg zbiorczych KD-Z, lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D i dróg wewnętrznych KD-W;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
 - 5) w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, obowiązują odpowiednio ustalenia § 27 ust. 3.
- 9. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym zrealizowanej zabudowy w obecnych parametrach, z prawem do przebudowy i remontów;
- 2) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5,0 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z § 19.

11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§43.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi handlu, biur i gastronomii;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi inne niż w pkt 1 lit b,
 - b) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub jako lokal mieszkalny wbudowany; w terenie 16MN/U, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie szeregowej;
- 2) zabudowa usługowa w formie wolnostojącej lub jako lokal użytkowy wbudowany;
- 3) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik);
- 4) na terenie 10MN/U wzdłuż granicy z terenem KPN, wyznacza się nieprzekraczalną linią zabudowy strefę buforową o szerokości 16,0 m.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 15 pkt 2 i 3;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźniki intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% (w tym budynki gospodarcze i garaże łącznie do 60 m² powierzchni zabudowy) – dotyczy terenów

- 1MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% (w tym budynki gospodarcze i garaże łącznie do 60 m² powierzchni zabudowy) – dotyczy terenów 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce:
- a) co najmniej 50% – dotyczy terenów 1MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U,
 - b) co najmniej 30% – dotyczy terenów 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m, w tym:
- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 10,5 m,
 - b) dominanta wysokościowa do 12,0 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 6) geometria dachów:
- a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) dopuszcza się niestandardowe rozwiązania konstrukcji dachów i doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 7) kolorystyka:
- a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika;
- 8) powierzchnia usług:
- a) usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży (ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego),
 - b) usługi handlu w oddzielnych obiektach, nie więcej niż 200 m² powierzchni sprzedaży.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
- a) 1000 m² na terenach 1MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 27MN/U, 28MN/U, 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 34MN/U,

- b) na terenach 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U:
 - 800 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) na terenie 16MN/U działki nie mniejsze niż:
 - 800 m² dla zabudowy wolno stojącej,
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 300 m² dla zabudowy szeregowej;
 - 2) minimalny front działek: 20,0 m dla zabudowy wolno stojącej, 15,0 m dla zabudowy bliźniaczej i 6,0 m dla zabudowy szeregowej;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenie pkt 1, 2, 3 nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny zdrenowane – obowiązują odpowiednio ustalenia § 18;
 - 2) oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania;
 - 3) granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV – obowiązują odpowiednio ustalenia § 19;
 - 4) tereny 10MN/U, 27MN/U i 31MN/U w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – obowiązują odpowiednio ustalenia § 21;
 - 5) zakaz przeznaczania terenu w ramach usług pod domy weselne oraz obiekty służące organizacji imprez masowych, pod składowiska opału i odpadów, złomowiska.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) przyjmuje się kwalifikację terenów MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów mieszkaniowo - usługowych;
 - 2) ochrona przyrody:
 - a) tereny MN/U w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
 - b) teren 10MN/U w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. - obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 4,
 - c) w terenie 10MN/U zakazuje się budowy bram i furtek w ogrodzeniach od strony gruntów KPN.
- 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- 1) budynek na terenie 1MN/U – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 3 pkt 3 i ust. 4;
 - 2) budynek na terenie 1MN/U – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 3 pkt 4 i ust. 4;
 - 3) budynek na terenie 7MN/U – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 3 pkt 5 i ust. 4;
 - 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny (dotyczy terenu 5MN/U) – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 7 i ust. 8.
- 8. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg zbiorczych KD-Z, lokalnych

- KD-L, dojazdowych KD-D i dróg wewnętrznych KDW;
- 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;
 - 5) w zakresie wewnętrznego układu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 27 ust. 3, przy czym na terenie 16MN/U: nie obowiązują ustalenia § 27 ust. 3 pkt 2 oraz dopuszcza się minimalną szerokość dróg wewnętrznych wydzielanych jako odrębne działki: 6,0 m.

9. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu i obiektów, w tym zabudowy zagrodowej, z prawem do przebudowy, remontu;
- 2) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, ustala się uwzględnienie, w pasie po 5,0 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z § 19.

11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

Rozdział 2

Tereny zabudowy usługowej

§44.

Dla terenu usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) parkingi,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wbudowana funkcja mieszkaniowa,
 - b) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe, o powierzchni do 40% powierzchni użytkowej budynku,
- 2) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio

- przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 15 pkt 2 i 3;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 80%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,3;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 10%;
 - 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m, w tym:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 10,5 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
 - 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i kącie nachylenia połączeń do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
 - 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działek: 500 m²;
 - 2) minimalny front działek: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- w szczególności: zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony drogi dojazdowej KD-D;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
- obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.

10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§45.

Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) parkingi,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik);
- 2) na części terenu 2U wzdłuż granicy z terenem KPN, wyznacza się nieprzekraczalną linią zabudowy strefę buforową o szerokości 16,0 m.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 15 pkt 2 i 3;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 80%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
– 1,3 na terenach 1U, 2U, 4U, 5U, 6U 7U,
– 1,6 na terenie 3U;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 10%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m, w tym:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 10,5 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i kącie nachylenia połączeń do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
 - d) dopuszcza się indywidualne projektowanie dachów obiektów sportowych;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,

- b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) na terenie 4U: 70 m²,
 - b) na pozostałych terenach: 500 m²;
 - 2) minimalny front działek:
 - a) na terenie 4U: 6 m,
 - b) na pozostałych terenach: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenie pkt 1, 2, 3 nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- 1) tereny zdrenowane – obowiązują odpowiednio ustalenia § 18;
 - 2) oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania;
 - 3) teren 2U w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązują odpowiednio ustalenia § 21;
 - 4) w szczególności: zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3;
 - 2) teren 2U w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 4;
 - 3) na terenie 2U zakazuje się budowy bram i furtek w ogrodzeniach od strony terenu KPN.
- 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ekspozycji zabytkowego kościoła – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 9 (dotyczy terenu 2U).
- 8. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg zbiorczej KD-Z, lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D i dróg wewnętrznych KD-W;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 9. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 2) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, ustala się uwzględnienie, w pasie po 5,0 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z § 19.

11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§46.

Dla terenu usług handlu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UH, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
usługi handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

garaże i budynki gospodarcze wolnostojące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 80%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 10%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m;
- 6) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i kącie nachylenia połączeń do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
- 2) minimalny front działek: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

w szczególności: zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony drogi dojazdowej KD-D i drogi wewnętrznej KD-W;
- 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 2) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5,0 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu oraz zgodnie z § 19.

10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§47.

Dla terenu usług administracji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UA**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
usługi administracji i biur, w szczególności straż pożarna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) parkingi,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi gastronomii, handlu,
 - b) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 15 pkt 2 i 3;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 80%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 10%;
 - 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m, w tym:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 12 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
 - 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
 - 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działek: 2500 m²;
 - 2) minimalny front działek: 45 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
- 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
teren w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony drogi lokalnej KD-L i drogi wewnętrznej KD-W;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.
- 9. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§48.

Dla terenu usług administracji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UA**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - usługi administracji i biur, w szczególności Urząd Gminy, posterunek policji, straż pożarna, usługi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie – Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) parkingi,
 - c) zieleń urządzona;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi gastronomii, handlu,
 - b) drogi wewnętrzne.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik).
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 15 pkt 2 i 3;
 - 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 80%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 10%, w tym na działce ew. nr 429/37, co najmniej 20%;
 - 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m, w tym:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 12 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
 - 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
 - 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działek: 2500 m²;
 - 2) minimalny front działek: 45 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
- 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
- 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenie K-P;
- 5) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.

9. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§49.

Dla terenów usług kultu religijnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UKR** i **2UKR**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) plebania,
 - b) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - c) parkingi,
 - d) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) dom parafialny, sala katechetyczna, świetlica opiekuńczo - wychowawcza,
 - b) na terenie 2UKR budynek mieszkalny,
 - c) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy z uwzględnieniem ustaleń § 15 pkt 2 i 3;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,1;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 50%;

- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 40 m, w tym:
 - a) budynek kościoła ujętego w rejestrze zabytków na terenie 1UKR nie więcej niż 40 m,
 - b) budynki usługowe nie więcej niż 11,5 m,
 - c) budynki gospodarcze i garaże 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m,
 - d) dzwonnica do 11,5 m;
 - 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i kącie nachylenia połączeń do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, wieże, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
 - 7) kolorystyka:
 - a) dachy: kolorze ceglastym, w tonacji brązu lub czerwieni,
 - b) kolor elewacji: w kolorze ceglastym lub w stonowanych odcieniach żółtego, beżu lub szarości.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
- 1) minimalna powierzchnia działek: 9000 m²;
 - 2) minimalny front działek: 100 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- 1) oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania;
 - 2) teren 1UKR w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – obowiązują odpowiednio ustalenia § 21.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3;
 - 2) teren 1UKR w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 4.
- 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- 1) Kościół parafialny pw. Narodzenia św. Jana Chrzciciela na terenie 1UKR – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1 pkt 3;
 - 2) Kościół św. Jana Chrzciciela na terenie 2UKR – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 2 pkt 5 i ust. 4;
 - 3) plebania na terenie 2UKR – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 2 pkt 6 i ust. 4;
 - 4) budynek mieszkalny na terenie 2UKR – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 2 pkt 7 i ust. 4;
 - 5) budynek na terenie 2UKR – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 3 pkt 6 i ust. 4;
 - 6) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 5 pkt 3 i ust. 6 (dotyczy terenu 2UKR);
 - 7) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ekspozycji zabytkowego

kościół – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 9 (dotyczy terenu 1UKR).

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg zbiorczych KD-Z;
- 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
- 4) dla terenu 1UKR dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenie 1KDP;
- 5) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu oraz zgodnie z § 19.

10. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§50.

Dla terenu usług nauki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UN**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
usługi z zakresu nauki, edukacji, oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) parkingi,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 60%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m, w tym:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 10,5 m,

- b) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
 - 1) minimalna powierzchnia działek: 5000 m²;
 - 2) minimalny front działek: 100 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

teren w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony drogi lokalnej KD-L;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
 - 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 2) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu oraz zgodnie z § 19.
- 10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§51.

Dla terenów usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UO i 2UO, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - usługi z zakresu oświaty, edukacji, nauki, szkolnictwa wyższego (w tym o charakterze specjalnym);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi gastronomii,
 - b) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - c) parkingi,
 - d) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi sportu, rekreacji i kultury,
 - b) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 20%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 14 m, w tym:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 12 m,
 - b) hale sportowe do 14 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 6500 m²;
- 2) minimalny front działek: 80 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-

120°;

- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) przyjmuje się kwalifikację terenów UO w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
- 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie określa się.

9. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§52.

Dla terenu usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
usługi z zakresu turystyki w tym z zakresu informacji turystycznej dla obsługi turystyki w KPN;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi sportu,
 - b) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 40%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 50%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,5 m, w tym:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 8,5 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
 - 1) minimalna powierzchnia działek: 1800 m²;
 - 2) minimalny front działek: 50 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) przyjmuje się kwalifikację terenu UT w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
 - 2) teren UT w KPN i w obszarze Natura 2000 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg lokalnych KD-L;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
 - 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 2) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu oraz zgodnie z § 19.

10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§53.

Dla terenu usług turystyki z dopuszczeniem innych usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT/U**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
usługi z zakresu turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) parkingi,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi inne niż wymienione w pkt 1,
 - b) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik),
- 2) dopuszcza się realizację dominanty wysokościowej w strefie dopuszczalnej lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 20%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m, w tym:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 8,5 m,
 - b) dominanta wysokościowa do 10,5 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.

- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
 - 1) minimalna powierzchnia działek: 9000 m²;
 - 2) minimalny front działek: 75 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

tereny zdrenowane – obowiązują odpowiednio ustalenia § 18.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) przyjmuje się kwalifikację terenu UT/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
 - 2) teren w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg zbiorczych KD-Z;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.
- 10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§54.

Dla terenu usług zdrowia, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

usługi zakładów opieki medycznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi gastronomii, usługi handlu,
 - b) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - c) parkingi,
 - d) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:

drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 30%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m, w tym:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 12 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 6000 m²;
- 2) minimalny front działek: 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

teren w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg lokalnych KD-L z dopuszczeniem obsługi od drogi głównej KD-G;
- 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie określa się.

9. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§55.

Dla terenów usług turystyki z dopuszczeniem parkingu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UT/KDP, 2UT/KDP, 3UT/KDP**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
usługi z zakresu obsługi turystyki w Kampinoskim Parku Narodowym, w tym z zakresu informacji turystycznej i edukacji przyrodniczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) zieleni urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) parkingi,
 - b) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 70%,
 - b) minimalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 20%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8,5 m, w tym:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 8,5 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;

- 2) minimalny front działek: 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
tereny 1UT/KDP i 2UT/KDP w KPN i obszarze Natura 2000, teren 3UT/KDP w KPN – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D i dróg wewnętrznych KDW;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu oraz zgodnie z § 19.
- 10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§56.

Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US**, **2US**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
usługi sportu i rekreacji, w szczególności: boiska sportowe, hala sportowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) zieleń urządzona;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) parkingi,
 - b) drogi wewnętrzne.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik).
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 10%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 14 m, w tym:
 - a) budynków usługowych nie więcej niż 12 m,
 - b) na terenie 2US hala sportowa do 14 m,
 - c) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
 - d) dopuszcza się indywidualne projektowanie dachów obiektów sportowych;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
 - 1) minimalna powierzchnia działek: 2000 m²;
 - 2) minimalny front działek: 40 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) przyjmuje się kwalifikację terenów US w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
 - 2) tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
- 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny (dotyczy terenu 1US) – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 7 i ust. 8.
- 8. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg lokalnych KD-L i dojazdowych KD-D;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;

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

9. Zasady obsługi infrastruktury techniczną:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu oraz zgodnie z § 19.

11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§57.

Dla terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U/P, 2U/P, 3U/P**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) przemysł, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,
 - b) portiernie,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) infrastruktura techniczna, zbiorniki retencyjne,
 - b) parkingi,
 - c) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik).

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 15 pkt 2 i 3;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 80%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 10%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m, w tym:
 - a) budynków usługowych, magazynów, przemysłu nie więcej niż 15 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych

niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,

- b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
- c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;

7) kolorystyka:

- a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
- b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 5000 m²;
- 2) minimalny front działek: 60 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania;
- 2) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) budynek „Wagi” dawnej Cukrowni Michałów na terenie 2U/P – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 2 pkt 2 i ust. 4;
- 2) budynek ambulatorium dawnej Cukrowni Michałów na terenie 2U/P – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 2 pkt 3 i ust. 4;
- 3) budynek portierni dawnej Cukrowni Michałów na terenie 2U/P – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 2 pkt 4 i ust. 4;
- 4) budynek byłego magazynu cukru na terenie 3U/P – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 3 pkt 2 i ust. 4.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D i wewnętrznych KDW;
- 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
- 4) dla terenu 1U/P dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenie 3KDP;
- 5) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

9. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w terenie 1U/P;
- 2) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu oraz zgodnie z § 19.

11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

Rozdział 3 Tereny rolne

Dla terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
tereny rolnicze, w tym zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
urządzenia budowlane;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej w formie wolno stojącej;
- 2) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 15 pkt 2 i 3;
- 3) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 70%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,5 m, w tym:
 - a) budynków mieszkalnych nie więcej niż 10,5 m,
 - b) budynków gospodarczych nie więcej niż 12,5 m,
 - c) garaży nie więcej niż 8,5 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,

- c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 7) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) tereny zdrenowane – obowiązują odpowiednio ustalenia § 18;
 - 2) oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania;
 - 3) granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – obowiązują odpowiednio ustalenia § 19;
 - 4) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV – obowiązują odpowiednio ustalenia § 20.
- 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg: głównej KD-G, lokalnych KD-L, dojazdowej KD-D (w tym przez teren ZZP);
 - 3) wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
 - 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 2) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu oraz zgodnie z § 19.
- 9. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

Rozdział 4
Tereny zieleni
§58.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:**
powierzchnia biologicznie czynna na działce: 100%.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
ustala się zakaz zabudowy i funkcji nie związanych z gospodarką leśną.
- 4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) zakazuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną;
 - 2) tereny 1ZL i 2ZL w KPN i obszarze Natura 2000, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obsługa komunikacyjna od strony dróg lokalnych KD-L;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.
- 6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
nie określa się.
- 7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§59.

Dla terenu cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
teren zieleni urządzonej – cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty związane z administracją cmentarza, kaplica cmentarna, dom przedpogrzebowy, kostnica,
 - b) kioski;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowanie i ochrona układu istniejącego cmentarza;
- 2) wzdłuż granicy z terenem KPN, wyznacza się nieprzekraczalną linią zabudowy strefę buforową o szerokości 16 m.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 30%;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) dachy o kącie nachylenia do 45°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;
- 6) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w odcieniach beżu lub szarości.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 10000 m²;
- 2) minimalny front działek: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji

- infrastruktury technicznej.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania;
 - 2) obowiązuje strefa ochrony sanitarnej wyznaczona wokół terenu ZC;
 - 3) zakaz lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia.
 - 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe drzew oraz mogących pogorszyć warunki siedliskowe i zanieczyszczania terenów leśnych (poza obszarem planu);
 - 2) ochrona przyrody:
 - a) teren w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
 - b) teren w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 4,
 - c) oznacza się drzewo pomnik przyrody i ustala jego ochronę obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 6 pkt 8 oraz ust. 7,
 - d) zakazuje się budowy bram i furtek w ogrodzeniach od strony gruntów KPN.
 - 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 5 pkt 2 i ust. 6.
 - 8. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna pośrednio od drogi zbiorczej KD-Z – przez tereny 2KDP i 1KD-P;
 - 3) ustala się realizację miejsc parkingowych na przyległym terenie 2KDP.
 - 9. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
 - 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
 - 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
 - 2) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu oraz zgodnie z § 19.
 - 11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§60.

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP**, **2ZP** i **3ZP**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe:

zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane,

- b) wody – w szczególności rowy, oczka wodne,
 - c) ścieżki dydaktyczne, ciągi piesze i rowerowe,
 - d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
drogi wewnętrzne.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
zachowanie i ochrona w formie terenów zieleni urządzonej.
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:**
- 1) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 70%;
 - 2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
- 5) minimalna powierzchnia działek: 2000 m²;
 - 6) minimalny front działek: 20 m;
 - 7) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 8) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do skablowania.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- 1) ochrona środowiska:
 - a) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe drzew i zanieczyszczania terenów,
 - b) przyjmuje się kwalifikację terenów ZP w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
 - 2) tereny ZP w otulinie KPN – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony dróg lokalnych KD-L, dojazdowych KD-D i wewnętrznych KD-W;
 - 3) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.
- 8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się, w pasie po 5 m od osi linii, uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z § 19.
- 10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§61.

Dla terenu zieleni parkowej z wodami powierzchniowymi i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/WS/U**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni parkowej – zabytkowego parku ze stawem i pałacem,
 - b) centrum szkoleniowo - konferencyjne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

zachowanie i ochrona w formie zieleni urządzonej.
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: inwestowanie w wyznaczonej strefie zabudowy – obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
 - 2) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 10%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 70%;
 - 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,5 m;
 - 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°;
 - 6) kolorystyka:
 - a) dachy w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji biały lub w odcieniach beżu lub szarości.
- 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
 - 1) minimalna powierzchnia działek: 70 000 m²;
 - 2) minimalny front działek: 180 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne.
- 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV do skablowania.
- 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) ochrona środowiska:
 - a) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe drzew i zanieczyszczania terenu,
 - b) ochrona oznaczonej na rysunku planu wody do zachowania – stawu poprzez: zakaz podejmowania działań prowadzących do zmniejszania lustra wody;
 - 2) ochrona przyrody:
 - a) teren w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
 - b) oznacza się drzewa pomniki przyrody i ustala ich ochronę – obowiązują odpowiednio ustalenia z § 7 ust. 6 pkt 1 i 2 oraz ust. 7.
- 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1 pkt 1 i 2.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna od drogi lokalnej KD-L;
- 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

9. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z § 19.

11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§62.

Dla terenu zieleni urządzonej, usług turystyki, sportu i rekreacji (park „Karpinek”), oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP/UT/US**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
tereny zieleni urządzonej, usługi turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) parkingi,
 - c) boiska trawiaste, ścieżki dydaktyczne, ciągi piesze i rowerowe;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowanie i ochrona w formie zieleni urządzonej;
- 2) teren stanowi przestrzeń publiczną – obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: inwestowanie w wyznaczonych strefach zabudowy – obowiązują odpowiednio ustalenia § 15, w tym z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 15 pkt 2 i 3;
- 2) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 70%;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i kącie nachylenia połączeń do 45° z dopuszczeniem zastosowania innych

niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,

- b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 6) kolorystyka:
- a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 5000 m²;
- 2) minimalny front działek: 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny zdrenowane – obowiązują odpowiednio ustalenia § 18;
- 2) oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV do skablowania;
- 3) zakaz realizacji usług sportu zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz przeznaczania terenu pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) przyjmuje się kwalifikację terenu ZP/UT/US zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenu rekreacyjno – wypoczynkowego;
- 2) ochrona przyrody:
 - a) teren w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
 - b) oznacza się drzewa pomniki przyrody i ustala ich ochronę obowiązującą odpowiednio ustalenia § 7 ust. 6 pkt 4, 7 oraz ust. 7,
 - c) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu szpalerów drzew.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 5 pkt. 1 oraz ust. 6.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg zbiorczych KD-Z i wewnętrznych KDW oraz ciągu pieszego KD-P;
- 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenie 3KDP;
- 5) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

9. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego

i dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

- 2) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z § 19.

11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

Rozdział 5
Tereny wód
§63.

Dla terenów wód – stawów oznaczonych na rysunku planu symbolem **19WS, 20WS, 21WS, 22WS**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
tereny wód – stawy z zielenią urządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
mostki i przepusty, urządzenia wodne, pomosty – wykorzystanie do celów sportowo- rekreacyjnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowanie i uzupełnienia zieleni urządzonej w otoczeniu;
- 2) zachowanie wyspy na stawie – teren 20WS.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna na terenie: co najmniej 90%;
- 2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 1,5 m.

4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ochrona środowiska:
 - a) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8,
 - b) zakaz zanieczyszczania i wprowadzenia ścieków do stawów;
- 2) tereny WS w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
- 3) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w poprzek terenów i wzdłuż granic terenów WS.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez tereny otaczające oraz odpowiednio z dróg przylegających;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie określa się.

7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§64.

Dla terenów wód – rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem **14WR, 15WR** nie stanowiących cieków naturalnych ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
tereny wód – rowy melioracyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
mostki i przepusty, urządzenia wodne.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) zachowanie rowów jako otwartych;
 - 2) zachowanie naturalnej roślinności tworzącej otulinę biologiczną rowów;
 - 3) dopuszczalne kształtowanie brzegów i pogłębianie, z zastrzeżeniem § 8.
- 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
powierzchnia biologicznie czynna na terenie: co najmniej 90%.
- 4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) ochrona środowiska:
 - a) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8,
 - b) zakaz zanieczyszczania i wprowadzenia ścieków do rowów;
 - 2) tereny 14WR i 15WR w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obsługa komunikacyjna poprzez tereny przyległe oraz odpowiedni od strony dróg zbiorczych KD-Z i lokalnych KD-L;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.
- 6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
nie określa się.
- 7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§65.

Dla terenów wód – rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WR, 2WR, 3WR, 4WR, 5WR, 6WR, 7WR, 8WR, 9WR, 10WR, 11WR, 12WR, 13WR, 16WR, 17WR, 18WR nie stanowiących cieków naturalnych, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
tereny wód – rowy;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
mostki i przepusty, urządzenia wodne, drogi, przejścia, sieci infrastruktury technicznej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 1) dopuszczenie skanalizowania lub przekrycia rowów wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rowów;
 - 2) dopuszczalne kształtowanie brzegów i pogłębianie, z zastrzeżeniem § 8.
- 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
powierzchnia biologicznie czynna na terenie: co najmniej 90%.
- 4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) ochrona środowiska:
 - a) obowiązują odpowiednio ustalenia § 8,
 - b) zakaz zanieczyszczania i wprowadzenia ścieków;
 - 2) ochrona przyrody:

- a) część terenu 6WR w KPN i obszarze Natura 2000 – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
- b) pozostałe tereny WR w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od strony przyległych terenów lud odpowiednio z przyległych dróg;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie określa się.

7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

Rozdział 6
Tereny infrastruktury technicznej
§66.

Dla terenów infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1E**, **2E**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
urządzenia elektroenergetyczne – stacja elektroenergetyczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) infrastruktura techniczna inna niż wymieniona w pkt 1,
 - c) na terenie 2E budynek administracyjny, techniczny lub gospodarczy,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 100%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 0%;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 8 m²;

- 2) minimalny front działek: 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne.
- 4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna terenu od strony dróg lokalnych KD-L oraz dojazdowych KD-D;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31.
- 6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
nie określa się.
- 8. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§67.

Dla terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1IT** i **2IT**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
infrastruktura techniczna – kanalizacja (w szczególności przepompownia ścieków) i gospodarowanie odpadami;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) infrastruktura techniczna inna niż wymieniona w pkt 1,
 - c) budynki administracyjne i techniczne,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) zieleń urządzona,
 - f) drogi wewnętrzne.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15, w tym z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 15 pkt 2 i 3;
 - 2) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 10%;
 - 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8 m;
 - 5) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°,

- b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;
- 6) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
 - 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
 - 2) minimalny front działek: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne.
- 4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg lokalnych KD-L;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.
- 8. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§68.

Dla terenów infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1K, 2K i 3K**, ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
infrastruktura techniczna – kanalizacja (w szczególności przepompownie ścieków, punkt zlewny);
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) infrastruktura techniczna inna niż wymieniona w pkt 1,
 - c) na terenach 2K i 3K budynki administracyjne, techniczne lub gospodarcze,
 - d) drogi wewnętrzne.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15, w tym z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 15 pkt 2 i 3;

- 2) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 70%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 20%;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m;
- 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i kącie nachylenia połączeń do 45°;
- 6) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
 - 1) minimalna powierzchnia działek: 500 m²;
 - 2) minimalny front działek: 50 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) tereny zdrenowane – obowiązują odpowiednio ustalenia § 18;
 - 2) oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV do skablowania.
- 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
- 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

teren 1K w granicy strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 7 i ust. 8.
- 7. Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna terenu od strony dróg lokalnych KD-L lub dróg wewnętrznych KDW;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
 - 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.
- 8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z § 19.
- 10. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§69.

Dla terenu infrastruktury technicznej – urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonego na rysunku planu symbolem **W**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
infrastruktura techniczna – urządzenia zaopatrzenia w wodę (w szczególności ujęcie wody, studnie);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia budowlane,
 - b) infrastruktura techniczna inna niż wymieniona w pkt 1,
 - c) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 50%;
- 2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 400 m²;
- 2) minimalny front działek: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
- 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod drogi wewnętrzne.

4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

teren w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi lokalnej KD-L;
- 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31;
- 4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

6. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§70.

Dla terenu infrastruktury rurociągu naftowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rn**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
infrastruktura techniczne – rurociąg naftowy z kablem światłowodowym dalekosiężnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) gruntowe drogi eksploatacyjne,
 - b) sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

zachowanie korytarza rurociągu bez zabudowy, ogrodzeń oraz nasadzeń

- drzew i krzewów.
3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
powierzchnia biologicznie czynna na terenie: co najmniej 50%.
 4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:**
 - 1) minimalna powierzchnia działek: 100 m²;
 - 2) minimalny front działek: 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°;
 - 4) ustalenia pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.
 5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
obowiązują odpowiednio ustalenia § 17.
 6. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
teren w KPN i obszarze Natura 2000, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
 7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi dojazdowej KD-D;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.
 8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
nie określa się.
 9. **Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

Rozdział 7 Tereny komunikacji §71.

Dla terenu komunikacji publicznej wraz z drogą publiczną klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KKT/KD-L**, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
ciąg komunikacji publicznej, droga publiczna klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia budowane, infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi rowerowe, chodniki,
 - d) drogi obsługujące,
 - e) zatoki postojowe.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 30 m;
 - 2) dopuszcza się bezkolizyjne przejazdy – wiadukty lub tunele – na skrzyżowaniach z drogami KD-G i 14KD-L;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna na terenie: co najmniej 10%;
 - 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

teren w otulinie KPN – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) tereny zdrenowane – obowiązują odpowiednio ustalenia § 18;
- 2) oznacza się na rysunku planu, odpowiednim symbolem, istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV do skablowania;
- 3) granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – obowiązują odpowiednio ustalenia § 19;
- 4) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV – obowiązują odpowiednio ustalenia § 20.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie, w pasie po 5 m od osi linii, ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z § 19.

8. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§72.

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) chodniki,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) pasy postojowe;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla drogi 1KDW 5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi 2KDW 7 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- c) dla drogi 3KDW od 5,5 m do 6,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi 4KDW od 5 m do 6 m,
 - e) dla drogi 5KDW od 5 m do 6 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla drogi 6KDW 12 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla drogi 7KDW od 8 m do 13,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dla drogi 8KDW od 5 m do 7 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dla drogi 9KDW od 5,5 m do 8 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) dla drogi 10KDW od 5 m do 6,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) dla drogi 11KDW 6 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) dla drogi 12KDW 6 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) dla drogi 13KDW od 5,5 m do 10,5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) dla drogi 14KDW 5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - o) dla drogi 15KDW 5 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - p) dla drogi 16KDW od 6,5 m do 9 m,
 - q) dla drogi 17KDW od 5 m do 20 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - r) dla drogi 18KDW 10 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 5%;
 - 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) część drogi 4KDW w KPN, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
 - 2) pozostałe tereny KDW w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3;
 - 3) na terenie drogi 13KDW kapliczka – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 8.
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
- 6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§73.

Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-P, 2KD-P, 3KD-P**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
komunikacja piesza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) chodniki,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) droga rowerowa;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) tereny stanowią ogólnodostępne miejsca publiczne – obowiązują odpowiednio ustalenia § 10;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu 1KD-P od 7,5 m do 9,0 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 2KD-P 5 m,
 - c) dla terenu 3KD-P od 2,0 m do 5,0 m oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 5%;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) tereny w otulinie KPN, obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3;
- 2) teren 1KD-P w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K., obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 4;
- 3) ustala się ochronę oznaczonych na rysunku planu szpalerów drzew.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

teren 1KD-P w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 5 pkt 2 i ust. 6.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

teren 1KD-P w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – obowiązują odpowiednio ustalenia § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu

zagospodarowania i użytkowania terenu.

9. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§74.

Dla terenu komunikacji – placu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K-P**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
komunikacja piesza – plac;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) chodniki,
 - b) parkingi,
 - c) zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) teren stanowi przestrzeń publiczną – obowiązują odpowiednio ustalenia § 11;
- 2) wyznacza się powierzchnię wymagającą specjalnego opracowania posadzki zgodnie z rysunkiem planu – obowiązują odpowiednio ustalenia § 14 ust. 2;
- 3) na terenie miejsce pamięci – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 8;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 5%;
- 5) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

teren K-P w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

6. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§75.

Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
parkingi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) chodniki,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
na terenie 4KDP usługi z zakresu obsługi pasażerów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek dostosowania sytuowania miejsc postojowych do istniejącego drzewostanu z zachowaniem priorytetu wartości drzew;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) powierzchnia zabudowy, wskaźniki intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 5%;
- 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje i nie więcej niż 8,5 m;
- 7) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i kącie nachylenia połączeń do 45°;
- 8) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika.

3. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) tereny w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3;
- 2) tereny 1KDP i 2KDP w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 4.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – ekspozycji zabytkowego kościoła – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 9 (dotyczy terenu 1KDP).

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

tereny 1KDP i 2KDP w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza – obowiązują odpowiednio ustalenia § 21.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

9. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§76.

Dla terenów garaży, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDg, 2KDg, 3KDg, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
garaże;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
urządzenia budowlane i budynki gospodarcze.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) garaże w formie wolno stojącej lub w formie zespołów garaży;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) powierzchnia zabudowy, wskaźniki intensywności na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 0%;
- 6) wysokość zabudowy: nie więcej niż 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;
- 7) geometria dachów: dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i kącie nachylenia połączeń do 45°;
- 8) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 18 m²;
- 2) minimalny front działki 3,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°.

4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

tereny w otulinie KPN, obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów z dróg dojazdowych KD-D i drogi wewnętrznej KD-W.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego

i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

8. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

§77.

Dla terenu obsługi komunikacji samochodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi z zakresu obsługi komunikacji samochodowej,
 - b) usługi handlu – stacja paliw,
 - c) parkingi, garaże, budynki gospodarcze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, w szczególności: usługi handlu, turystyki, gastronomii, biura, rzemiosło,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:

drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: obowiązują odpowiednio ustalenia § 15;
- 2) powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy na działce:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 80%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,6;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 10%;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,5 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°,
 - b) dopuszcza się niestandardowe rozwiązania konstrukcji dachów i doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych;
- 6) kolorystyka:
 - a) dachy – w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości,
 - b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika;
- 7) powierzchnia usług: wbudowane usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1800 m²;
- 2) minimalny front działki 25 m;

- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-120°.
4. **Zasady ochrony środowiska i przyrody:**
teren KS w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3.
5. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
 - 1) obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 2) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej KD-L;
 - 3) zasady realizacji miejsc parkingowych i wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 31.
6. **Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:**
obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II.
7. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
8. **Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

Rozdział 8

Tereny komunikacji - drogi publiczne

§78.

1. Dla terenu komunikacji drogowej – drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-G** (droga wojewódzka nr 579, część ul. Błońskiej), ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, chodniki, drogi rowerowe;
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu KD-G:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu zmienna od 22 m do 23,5 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 5%,
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m,
 - d) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - f) ustala się powiązania z drogami 3KD-Z, 12KD-L, 13KD-L poprzez skrzyżowania,
 - g) ustala się prowadzenie dróg rowerowych,
 - h) ustala się prowadzenie obustronnych chodników,
 - i) dopuszcza się przystanki komunikacji publicznej,
 - j) ustala się nasadzenia szpalerowe jako uzupełnienia istniejących;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren drogi KD-G w otulinie KPN – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,

- b) na terenie drogi KD-G kapliczka – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 8;
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II;
 - 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;
 - 7) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.
2. Dla terenów komunikacji drogowej – dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-Z** (droga wojewódzka nr 580, ul. Sochaczewska i ul. Warszawska), **2KD-Z** (droga wojewódzka nr 579, ul. Partyzantów), **3KD-Z** (droga wojewódzka nr 579, część ul. Błońskiej), **4KD-Z** (droga nr 4115W, ul. Czarna Droga) ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy zbiorczej;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, zatoki postojowe, chodniki, drogi rowerowe;
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów KD-Z:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KD-Z – ul. Sochaczewska i Warszawska – zmienna od 12,0 m do 29 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2KD-Z – ul. Partyzantów – zmienna od 11,0 m do 25,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3KD-Z – ul. Błońska – zmienna od 15,0 m do 32,5 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4KD-Z – część ulicy Czarna Droga (droga nr 4115W) – zmienna od 7 m do 10 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 5%,
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m,
 - d) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - f) ustala się powiązania z drogami poprzez skrzyżowania, odpowiednio:
 - 1KD-Z z drogami: 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z, 4KD-L, 6KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 11KD-L, 21KD-D, 28KD-D, 1KDW, 13KDW,
 - 2KD-Z z drogami: 1KD-Z, 22KD-D, 24KD-D, 8KDW, 9KDW,
 - 3KD-Z z drogami: KD-G, 1KD-Z, 10KD-L, 12KD-L, 13KD-L, 30KD-D, 31KD-D, 17KDW,
 - 4KD-Z z drogami 1KD-Z, 12KD-L,
 - g) ustala się prowadzenie dróg rowerowych,

- h) ustala się prowadzenie obustronnych chodników,
 - i) dopuszcza się przystanki komunikacji publicznej,
 - j) dopuszcza się nasadzenia szpalerowe jako uzupełnienia istniejących;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) tereny dróg w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
 - b) część terenu drogi 1KD-Z w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust.4,
 - c) w terenie 3KD-Z oznacza się aleję drzew pomników przyrody i ustala ich ochronę: obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 6 pkt 6 oraz ust. 7,
 - d) na terenie drogi 1KD-Z kapliczki – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 8;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;
- 7) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.
3. Dla terenów komunikacji drogowej – dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 11KD-L, 12KD-L, 13KD-L, 14KD-L**, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy lokalnej;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, zatoki postojowe, chodniki, drogi rowerowe, urządzenia wodne;
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów KD-L:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KD-L – część ul. Leśnej – do 7 m w liniach rozgraniczających,
 - 2KD-L – część ul. Leśnej – zmienna od 3,5 m do 13,0 m w liniach rozgraniczających,
 - 3KD-L – ulica Żeromskiego - Kochanowskiego - Broniewskiego – zmienna od 15 m do 26 m w liniach rozgraniczających,
 - 4KD-L – ulica Bohaterów Puszczy Kampinoskiej – zmienna od 14,0 m do 16 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5KD-L – ulica Broniewskiego – zmienna od 12,0 m do 16,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6KD-L – ulica Tuwima – zmienna od 12,0 m do 14,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- 7KD-L – ulica Polna – zmienna od 10,0 m do 13,5 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 8KD-L – ulica Szkolna – zmienna od 14,0 m do 20,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 9KD-L – ulica Polna – zmienna od 12,0 m do 16,5 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 10KD-L – Aleja Wojska Polskiego – zmienna od 8,0 m do 17,5 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 11KD-L – ulica Ogrodowa – zmienna od 8,0 m do 13,5 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 12KD-L – ulica Fabryczna – zmienna od 6,5 m do 18,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 13KD-L – ulica Lipowa – zmienna od 11,0 m do 17,0 m w liniach rozgraniczających,
 - 14KD-L – planowana – 15,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 5%,
- c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m,
- d) ustala się jednojezdniowe przekroje dróg,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- f) ustala się powiązania z drogami poprzez skrzyżowania, odpowiednio:
- 2KD-L z drogami: 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 14KD-D, 15KD-D, 19KD-D, 2KDW,
 - 3KD-L z drogami: 4KD-L, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D,
 - 4KD-L z drogami: 1KD-Z, 3KD-L, 5KD-L, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 2KDW,
 - 5KD-L z drogami: 4KD-L, 6KD-L,
 - 6KD-L z drogami: 1KD-Z, 2KD-L, 5KD-L, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D,
 - 7KD-L z drogami 2KD-L, 16KD-D, 17KD-D, 19KD-D, 3KDW,
 - 8KD-L z drogami: 1KD-Z, 2KD-L, 20KD-D, 22KD-D, 5KDW, 6KDW,
 - 9KD-L z drogami: 1KD-Z, 10KD-L, 12KD-L, 25KD-D, 26KD-D,
 - 10KD-L z drogami: 3KD-Z, 9KD-L, 28KD-D, 29KD-D, 13KDW, 14KDW,
 - 11KD-L z drogami: 1KD-Z, 30KD-D, 31KD-D, 18KDW,
 - 12KD-L z drogą: 3KD-Z, 4KD-Z, 9KD-L, 14KD-L, 32KD-D, 10KDW, 15KDW, 16KDW,
 - 13KD-L z drogą: 3KD-Z, 17KDW,
 - 14KD-L z drogą: 12KD-L,
- d) dopuszcza się prowadzenie drogi rowerowej,
- e) ustala się prowadzenie chodnika, co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) część dróg 2KD-L i 7KD-L w KPN i obszarze Natura 2000, część drogi 2KD-L w KPN – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
 - b) pozostałe drogi KD-L w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
 - c) w terenie 12KD-L oznacza się drzewa pomniki przyrody i ustala ich ochronę: obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 6 pkt 3, 5 oraz ust. 7,
 - d) w terenie 13KD-L oznacza się aleję drzew pomników przyrody i ustala ich ochronę: obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 6 pkt 6 oraz ust. 7,
 - e) na terenie 12KD-L kapliczki – obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 8;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenie 6KD-L w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 7, 8;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 9 Działu II;
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji dróg dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
 - 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.
4. Dla terenów komunikacji drogowej – dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D, 22KD-D, 23KD-D, 24KD-D, 25KD-D, 26KD-D, 27KD-D, 28KD-D, 29KD-D, 30KD-D, 31KD-D, 32KD-D, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, zatoki postojowe, chodniki, urządzenia wodne;
 - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów KD-D:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KD-D – część ul. Podleśnej – 2 m w liniach rozgraniczających oraz ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2KD-D – 10 m w liniach rozgraniczających,
 - 3KD-D – ul. Sienkiewicza – 12,0 m w liniach rozgraniczających,
 - 4KD-D – ul. Mickiewicza – 12,0 m w liniach rozgraniczających,
 - 5KD-D – ul. Słowackiego – 12,0 m w liniach rozgraniczających,
 - 6KD-D – ul. Lema – 10,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- 7KD-D – ul. Leśmiana – zmienna od 9,0 m do 13,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 8KD-D – ul. Miłosza – zmienna od 9,0 m do 13,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 9KD-D – 9,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 10KD-D – zmienna od 10,0 m do 12,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 11KD-D – ul. Lema – 10,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 12KD-D – ulica Leśmiana – 12,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 13KD-D – ul. Miłosza – 10,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 14KD-D – część ul. Polnej – 6,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 15KD-D – 16,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 16KD-D – ul. Sosnowa – 8,0 m w liniach rozgraniczających,
- 17KD-D – zmienna od 10,5 m do 13,5 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 18KD-D – ul. Sosnowa – 8,0 m w liniach rozgraniczających,
- 19KD-D – zmienna od 10,0 m do 12,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 20KD-D – ul. Strażacka – zmienna od 6,0 m do 7,5 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 21KD-D – ul. Krótka – 8,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 22KD-D – ul. Harcerska – zmienna od 7,5 m do 11,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 23KD-D – ul. Kwiatowa – 12,0 m w liniach rozgraniczających,
- 24KD-D – ul. Jaśminowa – 12,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 25KD-D – 10,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 26KD-D – 10,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 27KD-D – ul. Parkowa – zmienna od 7,5 m do 8,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 28KD-D – ul. Ks. Raczkowskiego – zmienna od 8,5 m do 10,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 29KD-D – ul. Ks. Raczkowskiego – zmienna od 7,5 m do 13,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- 30KD-D – ul. Piekarska – zmienna od 8,0 m do 9,5 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 31KD-D – ul. Sokołowska – zmienna od 10,0 m do 11,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - 32KD-D – ul. Inżynierska – 13,0 m w liniach rozgraniczających oraz ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia biologicznie czynna na działce: co najmniej 5%,
- c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m,
- d) ustala się jednojezdniowe przekroje dróg,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- f) ustala się powiązania z drogami poprzez skrzyżowania, odpowiednio:
- 2KD-D z drogą: 1KDW,
 - 3KD-D z drogami: 3KD-L, 4KD-L,
 - 4KD-D z drogami: 3KD-L, 4KD-L,
 - 5KD-D z drogami: 3KD-L, 4KD-L,
 - 6KD-D z drogą: 6KD-L,
 - 7KD-D z drogą: 6KD-L,
 - 8KD-D z drogą: 6KD-L,
 - 9KD-D z drogą: 6KD-L,
 - 10KD-D z drogą: 6KD-L,
 - 11KD-D z drogą: 6KD-L,
 - 12KD-D z drogą: 6KD-L,
 - 13KD-D z drogą: 6KD-L,
 - 14KD-D z drogą: 2KD-L,
 - 15KD-D z drogą: 2KD-L,
 - 16KD-D z drogami: 7KD-L, 18KD-D,
 - 17KD-D z drogami: 7KD-L, 18KD-D,
 - 18KD-D z drogami: 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 4KDW,
 - 19KD-D z drogami: 2KD-L, 7KD-L, 4KDW,
 - 20KD-D z drogami: 8KD-L, 21KD-D,
 - 21KD-D z drogami: 1KD-Z, 20KD-D,
 - 22KD-D z drogami: 2KD-Z, 8KD-L, 7KDW,
 - 23KD-D z drogą: 24KD-D,
 - 24KD-D z drogami: 2KD-Z, 23KD-D,
 - 25KD-D z drogami: 9KD-L, 11KDW,
 - 26KD-D z drogą: 9KD-L,
 - 27KD-D z drogami: 29KD-D, 14KDW,
 - 28KD-D z drogami: 1KD-Z, 10KD-L,
 - 29KD-D z drogami: 10KD-L, 27KD-D,
 - 30KD-D z drogami: 3KD-Z, 11KD-L,
 - 31KD-D z drogami: 3KD-Z, 11KD-L,
 - 32KD-D z drogą: 12KD-L,
- g) ustala się prowadzenie chodnika, co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 2 Działu II,

- b) teren drogi 14KD-D w KPN i obszarze Natura 2000, część dróg 18KD-D i 19KD-D w obszarze KPN – obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,
- c) pozostałe drogi KD-D w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1 i 3;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji dróg dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§79.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§80.

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


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Michał Dominiak

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Leszno, Etap A – Część II

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A – część II był czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego, dla całego obszaru „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Leszno, Etap A”, odbyło się w okresie od dnia 6 maja 2013 r. do dnia 5 czerwca 2013 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 19 czerwca 2013 roku.

Drugie wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego, dla obszaru „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Leszno, Etap A – część II”, odbyło się w okresie od dnia 19 sierpnia 2013 r. do dnia 16 września 2013 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 30 września 2013 roku.

Trzecie wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego dla obszaru „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Leszno, Etap A – część II”, odbyło się w okresie od dnia 23 kwietnia 2018 r. do dnia 15 maja 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 30 maja 2018 roku.

Czwarte wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego dla obszaru „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Leszno, Etap A – część II”, odbyło się w okresie od dnia 16 lipca 2018 r. do dnia 7 sierpnia 2018 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 22 sierpnia 2018 roku.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Leszno, postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Leszno		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Leszno	
						uwzględnione	nieuwzględniona	uwzględnione	nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pierwsze wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego, dla całego obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Leszno, Etap A									

1.	12.06. 2013	Współwłaściciele dz. ew. nr 429/21 obręb Leszno	j.n.	dz. ew. nr 429/21 obręb Leszno	29aMN/U 8U					
		Wnoszą o:								
		1.1.przedłużenie drogi 14KDW do działki oznaczonej w planie 8U, ponieważ teren 8U nie posiada żadnej drogi dojazdowej						+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: W części, zmienia się przebieg zaprojektowanego dojazdu do terenu 8U drogą 14KDW. <i>Aktualnie teren U/MN z dostępem od drogi 11KDW.</i>								
		1.2.zmianę przeznaczenia drogi wewnętrznej 14KDW na drogę dojazdową						+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie uwzględnia się zmiany przeznaczenia drogi 14KDW z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej. <i>„Aktualnie droga 14KDW zamiana na 2KDP</i>								
		1.3.przy wymianie garaży zmiana linii zabudowy z 4 m do 2 m od ul. Polnej						+		+
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie uwzględnia się, ze względu na bezzasadność uwagi (ustalona wzdłuż ul. Polnej linia zabudowy biegnie po linii rozgraniczającej tereny 29aMN/U i 18KDW). <i>Aktualnie teren 16MN/U i droga 9KD-L</i>										
Drugie wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego, dla obszaru „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Leszno, Etap A – część II”,										
1.	23.09. 2013	Osoba fizyczna*	j.n.	dz. ew. nr 53/1 obręb Leszno	15KD-D 33MN/U		+		+	
		Wnosi o: przedłużenie drogi 15KD-D do lasu 1ZL, przez wnioskowaną działkę.								
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Przedłużenie drogi 15KD-D nie jest uzasadnione, ponieważ zgodnie z projektem planu działka 53/1 posiada dostęp do drogi publicznej 15KD-D przylegając do niej na odcinku o długości 6 m, dlatego też uwagi nie uwzględnia się. <i>Aktualnie droga 10KD-D</i>								
2.	30.09. 2013	Osoby fizyczne*	j.n.	dz. ew. nr 429/21 obręb	14KDW 29aMN/U					

				Leszno	8U					
		Wnoszą, o: 2.1.zmianę przeznaczenia drogi wewnętrznej 14KDW na drogę publiczną klasy dojazdowej.						+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Droga 14 KDW stanowi dojazd wyłącznie do jednej nieruchomości. <i>Aktualnie 2KD-P a droga 18KD-W zamieniona na 9KD-L</i>								
		Wnoszą, o: 2.2.dopuszczenie w terenie 29aMN/U dodatkowo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.						+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Ustalenie możliwości zabudowy zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej nie stanowi jednoznacznego określeniem docelowego przeznaczenia terenu, co jak wynika z rozstrzygnięć sądowo-administracyjnych jest niezgodne z dopuszczalnymi zapisami ustaleń planu.								
3.	30.09.2013	Osoba fizyczna*	j.n.							
		Wnosi, o: zmianę zapisów planu w zakresie odprowadzania wód opadowych poprzez wykluczenie możliwości odprowadzenia wód opadowych do dołów chłonnych na działkach o małej powierzchni.						+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Projekt planu dla całego obszaru objętego planem dopuszcza odprowadzenie wód deszczowych w sposób przewidziany przepisami prawa budowlanego. Wybór odpowiedniego sposobu zagospodarowania wód opadowych na działce będzie musiał spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego. Nie dopuszczenie możliwości realizacji dołów chłonnych na działkach o małej powierzchni spowoduje brak możliwości zagospodarowania na nich wód opadowych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami odprowadzenie wód opadowych nie może wpływać negatywnie na nieruchomości sąsiednie.								
4.	30.09.2013	Osoba fizyczna*	j.n.	dz. ew. nr 52/3, 1078/4 obręb Leszno	15KD-D 33MN/U 1ZL					
		Wnosi, o: przedłużenie drogi 15KD-D do ul. Polnej przez działki 52/3 i 1078/4.						+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia:								

		Droga 15KD-D (aktualnie 10KD-D) obsługuje sąsiadujące z nią nieruchomości. Przedłużenie przedmiotowej drogi przez działkę 1078/4 wiązało by się z koniecznością uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nieleśne. Ponadto przedmiotowa działka znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego.							
Trzecie wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego dla obszaru „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Leszno, Etap A – część II”									
1.	14.05. 2018 Rej nr 2613	Osoba fizyczna *	j.n.	Działka ew. nr 917/16 Leszno	15KD-D		+		+
		Wnosi, o: przeznaczenie części drogi 15KD-D przylegającej do działki 971/8 pod zabudowę mieszkaniową – chęć wydzierżawienia lub wykupienia w przyszłości tej części działki..							
		Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Droga 15KD-D służy także obsłudze komunikacyjnej działki 971/1. W jej liniach rozgraniczających znajdują się również gminne sieci infrastruktury technicznej.							
2.	21.05. 2018 Rej nr 2712	Osoba fizyczna *	j.n.	32MN/U	32MN/U		+		+
		Wnosi, o: Wprowadzenie w tekście planu odpowiednich zmian, wynikających z dopuszczenia przebudowy wnioskowanego odcinka linii elektroenergetycznej (propozycje zapisów podane w uwadze). - dodanie nowego oznaczenia graficznego na terenie 32MN/U i terenie 11KD-L w związku z dopuszczeniem skablowania lub przeniesienia napowietrznej linii 15kV, - dodanie odpowiednich ustaleń w projekcie planu w związku z dopuszczeniem skablowania lub przeniesienia napowietrznej linii 15kV, - wprowadzenie odpowiednich ustaleń w przepisach przejściowych planu w związku z dopuszczeniem skablowania lub przeniesienia napowietrznej linii 15kV.							
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Wprowadzono odpowiednie zapisy w tekście planu, jednak w brzmieniu innym, niż zaproponowane w uwadze.							
3.	28.05. 2018	Osoba fizyczna *	j.n.	obszar planu	16MN/U, U/MN, 1U/P, 11WR, 12KDW,				

Rej nr 2736				2KD-P, 2KDg				
	Wnosi, o: 3.1.a. Poszerzenie ulicy Polnej po stronie wschodniej, aby uniknąć burzenia istniejących garaży i podziału działek garażowych.					+		+
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: W planie nie przewiduje się zachowania garaży istniejących wzdłuż ul. Polnej w obecnym kształcie. Celem przeniesienia garaży wyznacza się teren 3KDg. Teren istniejących garaży i ogrodów działkowych przewiduje się do zmiany pod tereny zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym obszar ten podlegał będzie istotnym przekształceniom funkcjonalnym. Poszerzenie ul. Polnej w stronę wschodnią wiązało by się z koniecznością zajęcia części ogrodzonego i zagospodarowanego terenu związanego z zabudową mieszkaniową na terenie 18MN/U, dla której nie przewiduje się zmiany sposobu zagospodarowania.							
	Wnosi, o: 3.2. Możliwość przesunięcia rowu 11WR do granic działki 429/21.					+		+
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Teren 11WR wyznaczony został zgodnie ze stanem istniejącym. Biorąc pod uwagę znaczenie funkcji odwadniającej rowu dla znaczącego obszaru Leszna i gminy nie jest właściwe zmniejszanie jego powierzchni.							
	Wnosi, o: 3.3.a. Umożliwienie przykrycia rowu 11WR na wysokości działki ew. nr 429/21 oraz zawężenie jego szerokości do 5 m.					+		+
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Rów 11WR jest rowem o istotnym znaczeniu odwadniającym – posiada on kontynuację zarówno w kierunku wschodnim, jak i zachodnim i służy odwodnieniu terenów gminy. Jego zawężanie i przykrywanie zakłócać będzie jego ciągłość i powodować może generowanie problemów z zagospodarowaniem wód opadowych, w szczególności w kontekście nowych terenów zabudowy wprowadzonych w projekcie planu. W przypadku zmiany przeznaczenia istniejących terenów ogrodów działkowych pod zabudowę, istotnie zmieniają się możliwości retencyjne gruntu na terenie 16MN/U i konieczne będzie zapewnienie możliwości odprowadzenia większej ilości wód opadowych.							
	Wnosi, o: 3.3.b. Umożliwienie zasypania rowu 11WR oraz wrysowanie zbiornika retencyjnego na terenie 1U/P.					+		+
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: W zakresie możliwości zasypania rowu 11WR patrz uzasadnienie punkt 3a. Zbiornik retencyjny na terenie 1U/P nie służy odwodnieniu terenów mieszkaniowych, lecz stanowi element obsługi infrastrukturalnej drogi wojewódzkiej 1KD-Z i nie musi być wydzielany w							

	planie miejscowym jako osoby teren.				
	Wnosi, o: 3.3.c. Jednoznaczne określenie, kto będzie zobowiązany do odgródzenia i zabezpieczenia ciągu spacerowego (teren 2KD-P) ze względu na zagrożenie związane z jego położeniem bezpośrednio nad rowem 11WR.		+		+
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Określanie odpowiedzialności za zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń na terenie 2KD-P stanowi element przekraczający zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z §6 ust. 3 planu, teren KD-P stanowi teren inwestycji celu publicznego.				
	Wnosi, o: 3.3.d. Zmianą przeznaczenia terenu 2KD-P (ciąg pieszo-rowerowy) na teren KD-DP (ciąg pieszo-jezdny), co zabezpieczy dojazd do terenu 16U/MN (w projekcie teren U/MN) i 16MN/U.		+		+
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie przewiduje się obsługi komunikacyjnej terenu 16MN/U i U/MN od strony ciągu KD-P. Dla terenów tych przewidziano inny sposób obsługi komunikacyjnej. Obsługa komunikacyjna tych terenów od strony południowej wiązała by się z koniecznością realizacji kosztownej inwestycji drogowej oraz przykrycia rowu 11WR celem realizacji zjazdów.				
	3.4.. Wniosek o ustanowienie drogi 11KDW jako drogi publicznej.		+		+
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Zgodnie z ustaleniami planu droga 11KDW stanowić będzie drogę wewnętrzną, tj. nie będzie inwestycją celu publicznego i będzie realizowana ze środków prywatnych. Nie istnieje zasadność wyznaczenia drogi 11KDW jako drogi publicznej, jako iż będzie ona służyła jedynie wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej sąsiadujących terenów.				
	Wnosi, o: 3.5.a. Potwierdzenie na piśmie informacji uzyskanej podczas dyskusji publicznej, iż na terenie 16MN/U nie będą obowiązywały normatywy powierzchni działek pod zabudowę.		+		+
	Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga bezprzedmiotowa – nie dotyczy wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.				
	Wnosi, o: 3.5.b. O pominięciu na terenie 16MN/U normatywów działek (zasad scalania i podziałów).		+		+

		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Ustalone w planie zasady scaleń i podziałów, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 pkt 8), stanowią obligatoryjny element planu miejscowego i jako takie nie mogą zostać pominięte.							
		Wnosi, o: 3.6.a. Wydłużenie działki 2KDg do ulicy 25KD-D pozostawiając 5 m skos pomiędzy drogą 25KD-D a 12KDW.					+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie wydłuża się terenu 2KDg do drogi 25KD-D).							
4.	29.05. 2018	Osoba prawna*	j.n.	Działka ew. nr 811/4 Leszno	KS		+		+
		Wnosi, o: 4.1. Dopisanie do podstawowego przeznaczenia tereny składów i magazynów oraz konfekcjonowania i produkcji.							
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Brak możliwości proponowanego rozszerzenia przeznaczenia podstawowego dla tego terenu ze względu na ustalenia Studium.							
		Wnosi, o: 4.2. Wykreślenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.					+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest obligatoryjnym ustaleniem planu - nie ma możliwości jego wykreślenia. Wskaźnik przyjęto zgodnie z ustaleniami Studium.							
5.	30.05. 2018 Rej nr 282870	Osoba prawna*	j.n.	dz. ew. nr, 4/11, 4/12 obręb PGR Leszno	(teren KKT/KD-L).				
		Wnosi, o: Przesunięcie linii kolejowej (teren KKT/KD-L).					+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Przebieg terenu KKT/KD-L wynika z ustaleń dokumentów nadrzędnych oraz konieczności właściwego technicznie wytrasowania korytarza pod komunikację (m.in. zachowania właściwych łuków, umożliwiających realizację inwestycji). W planie przyjęto optymalny przebieg projektowanego ciągu komunikacyjnego, biorąc pod uwagę konieczność zachowania spójności i płynności w przebiegu jego							

		trasy na całej długości.								
6.	30.05. 2018 Rej nr 2840	Osoba fizyczna*	j.n.	Dz. ew. nr 53/1 obręb Leszno	5MN/U					
		Wnosi, o: Wnosi o przedłużenie drogi 10KD-D do ul. Polnej.						+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Droga 10KD-D obsługuje sąsiadujące z nią nieruchomości. Przedłużenie przedmiotowej drogi przez działkę 1078/4 wiązało by się z koniecznością uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nieleśne. Ponadto przedmiotowa działka znajduje się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego.								
7.	30.05. 2018 Rej nr 2829	Osoba fizyczna*	j.n.	obszar planu	obszar planu					
		Wnosi, o: 7.1. Powiększenie terenu 2ZP na teren 1R do pasa technologicznego linii 15 kV w celu zwiększenia strefy buforowej pomiędzy terenem RU a terenami zabudowy mieszkaniowej.						+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Teren R stanowi teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej związanej z funkcjonowaniem terenu ośrodka produkcji rolniczej "RU". Nie jest on zainwestowany i jako taki, sam w sobie stanowi strefę buforową pomiędzy terenem RU a terenami zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo ograniczenie możliwości wykorzystywania przez właściciela tego terenu zgodnie z jego obecnym stanem wiązało by się z koniecznością wypłaty odszkodowania lub wykupienia tego terenu przez Gminę. Zaproponowana zmiana jest także niezgodna z ustaleniami obowiązującego Studium Gminy Leszno.								
		7.2 Wnosi, o: Przedłużenie drogi 18KDW do ul. Warszawskiej.						+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Wyznaczony w planie przebieg drogi zapewnia właściwą obsługę komunikacyjną przyległych terenów. Włączenie drogi 18KDW w ul. Warszawską nie jest możliwe ze względu na jej klasę (droga zbiorcza) i przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych								
		7.3. Wnosi, o: Dopuszczenie na terenie 32MN/U zabudowy szeregowej.						+		+
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: W planie ustala się parametry zabudowy na terenie 32MN/U jak dla terenów sąsiadujących czyli zachowanie charakteru zabudowy								

wsi Leszno i nie dopuszczenie do nadmiernego zagęszczenia.								
7.4. Wnosi, o: Zmianę parametrów zabudowy na terenie 32MN/U zgodnie z wnioskiem (maksymalna powierzchnia zabudowy 60%, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7, powierzchnia biologicznie czynna 30%, minimalna powierzchnia działki od 300 do 800 m ²).						+		+
Uzasadnienie nieuwzględnienia; W planie ustala się parametry zabudowy na terenie 32MN/U jak dla terenów sąsiadujących, czyli zachowanie charakteru zabudowy wsi Leszno i nie dopuszczenie do nadmiernego zagęszczenia.								
7.5. Wnosi, o: Wprowadzenie skosów bezpieczeństwa w drogach 4KD-L i 5KD-L.						+		+
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Szerokość dróg 4KD-L i 5KD-L w ich liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie (16 m) zapewnia możliwość realizacji skosów i nie wymaga dodatkowej rezerwy terenu na ten cel.								
7.6. Wnosi, o: Przyjęcie dla terenu UN zapisów jak dla terenów 1UO i 2UO.						+		+
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Dla terenu UN przewiduje się w planie inny rodzaj zagospodarowania, niż dla terenów istniejących usług oświaty UO, w związku z czym określa się również odmienny parametry i wskaźniki zagospodarowania.								
7.7. Wnosi, o: Wprowadzenie terenów zieleni o szerokości minimum 10 m po północnej stronie terenów 1U/P i 2U/P pomiędzy terenami ZP/UT/US i 19WS i 20WS.						+		+
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Plan nie zakazuje realizacji pasów zieleni wzdłuż granic terenów U/P. W przypadku zaistnienia konieczności ograniczenia ponadnormatywnego oddziaływania tych terenów na tereny zabudowy mieszkaniowej, podmioty realizujące inwestycje na terenach U/P zobowiązane będą podjąć właściwe działania ograniczające oddziaływanie inwestycji do granic nieruchomości, co wynika z przepisów odrębnych i wykracza poza regulacje planu miejscowego.								
Czwarte wyłożenie projektu planu do wglądu publicznego dla obszaru „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Leszno, Etap A – część II								
1	07.08. 2018	Osoba prawna *	j.n.	Działka ew. nr 559/1 Leszno	27MN/U			

	Rej.nr 3928	Wnosi, o: wprowadzenie dla wnioskowanej działki zapisu: „przeznaczenie terenu uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna”.					+		+
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie przewiduje możliwości realizacji na tym terenie zabudowy wielorodzinnej.									
2	07.08. 2018 Rej.nr 3943	Osoba fizyczna *	j.n.	Działka ew. nr 429/21 Leszno	16MN/U, U/MN		+		+
Wnosi, o: 2.1. Udzielenie odpowiedzi, czy wyznaczona w planie droga wewnętrzna 11KDW stanowi podstawę prawną do wydzielenia i ustalenia samodzielności działki U/MN.									
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga bezprzedmiotowa - nie dotyczy przedmiotu ustaleń planu.									
Wnosi, o: 2.2. Wydzielenie z terenu 2K sięgacza na zasadzie służebności (prawo przejazdu i przechodu) dla obsługi jednej z działek planowanych w wyniku podziału działki 429/21.									
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie istnieje potrzeba wyznaczania sięgacza na terenie 2K liniami rozgraniczającymi. W razie zaistnienia takiej potrzeby, ustalenie możliwości przejazdu na zasadzie służebności możliwe będzie w trybie przepisów odrębnych, poza planem miejscowym.									
3.	20.08. 2018 Rej nr 4084	Osoba fizyczna*	j.n.	dz. ew. nr 409/8, 411, 409/5, 409/6 obręb Leszno	11MN/U, 3U, UT/U, ZP/UT/US, 9WR, 10WR		+		+
Wnosi o: zmianę przeznaczenia terenu z zieleni urządzonej, usług sportowych i turystycznych na zabudowę mieszkaniową.									
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Nie ma możliwości wprowadzenia zmiany przeznaczenia ze względu na ustalenia Studium.									

4.	20.08. 2018 Rej nr 4097	Osoba fizyczna *	j.n.	obszar planu	obszar planu					
		4.1. Wnosi, o: Usunięcie z §64 (ustalenia szczegółowe dla terenu Parku Karpinek ZP/UT/US) dopuszczenia dróg wewnętrznych oraz zabudowy.					+		+	
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Na terenie parku może zaistnieć konieczność realizacji zabudowy służącej jego obsłudze oraz dojazdu do tej zabudowy.								
		4.2. Wnosi o: Zmianę przeznaczenia terenu U/MN na (położonego obok Karpinka na dz. ew. nr 429/21) na U (tak jak we wcześniejszych wersjach projektu planu).					+		+	
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Przeznaczenie terenu jest zgodne z wnioskami właścicieli tej nieruchomości.								
		4.3. Wnosi o: Ograniczenie obszarów pod zabudowę mieszkaniową do terenów dysponujących dostępem do podstawowych mediów i infrastruktury drogowej.					+		+	
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie istnieje uzasadnienie ograniczania zasięgu obszarów pod zabudowę mieszkaniową. Planem objęte są tereny w granicach miejscowości Leszno, gdzie dominująca część terenów posiada dostęp do infrastruktury technicznej i drogowej, zaś dla terenów dotychczas niezainwestowanych istnieje możliwość doprowadzenia niezbędnych mediów.								
		4.4. Wnosi, o: Opodatkowanie terenów rolniczych przeznaczonych w planie pod tereny MN i MW stawkami takimi, jak pod zabudowę.					+		+	
		Uzasadnienie nieuwzględnienia: Uwaga bezprzedmiotowa - nie dotyczy przedmiotu ustaleń planu.								
		4.5. Wnosi, o: Zmianę przeznaczenie terenu 18MN i niezabudowanej części terenu 15MN na UE, US lub UA ze względu na sąsiedztwo terenów szkoły, przedszkola i stadionu.					+		+	
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Przeznaczenie terenu jest zgodne z wnioskiem właścicieli nieruchomości. Na terenach tych nie są planowane lokalne inwestycje celu publicznego - gminne.										

		4.6.Wnosi, o: Rezygnację dla nowej zabudowy z paliwa gazowego i biomasy na rzecz ogrzewania energią elektryczną z wykorzystaniem pomp ciepła czyli zmianę ustaleń §38 w zakresie zaopatrzenia w ciepło				+		+
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie istnieje możliwość ograniczenia sposobu zaopatrzenia w ciepło do jednego rodzaju paliwa.								
5.	22.08.2018	Osoba fizyczna *	j.n.	obszar planu	obszar planu			
		5.1.Wnosi, o: Zmianę, dla terenów 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN: a) maksymalnej powierzchni zabudowy z 20% na 30% (w tym budynki gospodarcze i garaże łącznie do 60 m2 powierzchni zabudowy); b) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z 0,4 na 0,5; c) powierzchni biologicznie czynnej z 70% na 60%; Zmiana ze względu na istniejącą zabudowę i jej parametry.				+		+
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Ze względu na zachowanie ukształtowanych parametrów osiedla nie wprowadza się zmian, ale w planie dopuszcza się zachowanie parametrów zabudowy zrealizowanej.								
		5.2.Wnosi, o: Zmianę zapisów dla terenów 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN ustalonych w §43 ust. 10 pkt 1 poprzez dodanie ustalenia: „do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym istniejącej zabudowy z prawem do przebudowy i remontów oraz rozbudowy i nadbudowy”.				+		+
Uzasadnienie nieuwzględnienia: Plan ustala tzw. warunki wykorzystania terenu i zabudowy do czasu realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami planu. Ale w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy, spełniać ona będzie musiała parametry ustalone planem .								
		5.3.Wnosi, o: Zmianę parametrów dla terenu 32MN/U i rozszerzenie zabudowy				+		+

	<p>mieszkańcowej w formie szeregowej oraz ustalenie:</p> <p>a) maksymalnej powierzchni zabudowy na działce do 60%;</p> <p>b) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na działce do 06;</p> <p>c) powierzchni biologicznie czynnej na działce do co najmniej 30%;</p> <p>d) minimalnej powierzchni działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 800 m² dla zabudowy wolno stojącej, - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej, - 300 m² dla zabudowy szeregowej. 				
	<p>Uzasadnienie nieuwzględnienia: Nie dopuszcza się realizacji zabudowy szeregowej ze względu na zachowanie charakteru zabudowy wsi Leszno i nie dopuszczenie do nadmiernego zagęszczenia zabudowy. W planie ustala się parametry zabudowy na terenie 32MN/U jak dla terenów sąsiadujących.</p>				
	<p>5.4. Wnosi, o: Zmianę zapisu §35 pkt 4 poprzez dodanie, poza dopuszczeniem przebudowy kolizyjnych z projektowaną zabudową napowietrznych linii energetycznych NN, również dopuszczenia przebudowy kolizyjnych z projektowaną zabudową napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia SN.</p>		+		+
	<p>Uzasadnienie nieuwzględnienia: Występujące w obszarze planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia powodują, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia w zainwestowaniu w ich bezpośrednim sąsiedztwie (w tzw. pasie technologicznym), które musi zostać uwzględnione w planie. W związku z czym, w przeciwieństwie do linii niskiego napięcia, dopuszczenie zmiany ich przebiegu wymagałoby określenia na rysunku planu ich nowej trasy.</p>				

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922 z późn. zm.).

PRZEWODNICZĄCY
 RĄDY GMINY

 Michał Dominiak

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A – Część II.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A – część II, obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg publicznych KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg, w szczególności w terenach infrastruktury kanalizacyjnej K oraz infrastruktury technicznej – urządzeń zaopatrzenia w wodę W.

§ 2.

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

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018, poz. 755 z późn. zm.);

- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. z poz. 2077 z późn. zm.) przy czym;

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

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.
2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1152) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.).


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Michał Dominik

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A – Część II sporządzony został na podstawie uchwały Nr VIII/41/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A, zmienionej uchwałą Nr XXXIII/232/2013 Rady Gminy Leszno z dnia 9 lipca 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VIII/41/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. oraz uchwałą Nr IV/12/2018 Rady Gminy Leszno z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VIII/41/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A zmienionej Uchwałą nr XXXIII/232/2013 Rady Gminy Leszno z dnia 9 lipca 2013 r.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje teren położony w gminie Leszno – część obrębów Leszno i Leszno PGR.

Celem sporządzonego planu jest dostosowanie projektowanych linii rozgraniczających ulic i linii zabudowy do istniejącego zainwestowania na terenach przylegających do tych ulic oraz weryfikacja projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających dróg, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Leszno, przyjętego uchwałą Nr XII/70/2015 Rady Gminy Leszno z dnia 29 lipca 2015 r.

Obszar objęty sporządzanym planem wskazany jest jako obszar o przewadze terenów zabudowy – w dominującej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z towarzyszącymi usługami, a także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, magazynowej. Część obszaru wyznacza się jako tereny rolne i leśne. Wydziela się również tereny zieleni, w tym w części z prawem wprowadzania towarzyszącej zabudowy oraz tereny wód. Strukturę funkcjonalną uzupełnia system terenów komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Dla realizacji zagospodarowania zgodnie z planem wymagane było uzyskanie dla fragmentów obszarów zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945), w tym:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, dla części obszaru planu było wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne,

- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w związku ze znajdującymi się w jego granicach zabytkami,
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Gminy Leszno,
- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy,
- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

Projekt planu obejmuje zarówno działki zainwestowane, jak i niezainwestowane, położone w zasięgu infrastruktury wodociągowej i energetycznej. Obszar objęty planem posiada dostępność komunikacyjną z dróg gminnych, powiatowych i wojewódzkich.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Leszno oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” sporządzonej w kwietniu 2017 r. oraz przyjętej uchwałą Nr XXXIV/196/2017 Rady Gminy Leszno z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu nie będzie miało istotnego wpływu na budżet gminy.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081).

Projekt planu był czterokrotnie wyłożony do wglądu publicznego w okresie od dnia 6 maja 2013 r. do dnia 5 czerwca 2013 r., od dnia 19 sierpnia 2013 r. do dnia 16 września 2013 r., od dnia 23 kwietnia 2018 r. do dnia 15 maja 2018 r. oraz od dnia 16 lipca 2018 r. do dnia 7 sierpnia 2018 r. W wyznaczonych terminach zgłaszania uwag, czyli do dnia 19 czerwca 2013 r., 30 września 2013 r., 30 maja 2018 r. oraz 22 sierpnia 2018 r., zostały złożone uwagi przez 19 osób. Niektóre uwagi były wielowątkowe. Wójt Gminy Leszno rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Niektóre uwagi zostały uwzględnione w części, niektóre w całości. Wójt nie uwzględnił 45 uwag (w całości lub w części).

Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Leszno zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

WÓJT
Grzegorz Bańaszkiwicz

