

UCHWAŁA NR...../2007

RADY GMINY LESZNO

z dnia.....2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy w gminie Leszno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) uchwały NR XLII/234/2005 Rady Gminy Leszno z dnia 29 kwietnia 2005 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy, oraz uchwały Nr / /2007 Rady Gminy Leszno z dnia kwietnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwał Rady Gminy Leszno dotyczących sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Grądy Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają granice administracyjne wsi Grądy.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno”.

§ 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

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

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu 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;
 - 1) funkcje terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub symbolem literowym;
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 3) granice stref od cmentarza i rurociągu naftowego;
 - 4) korytarze linii elektroenergetycznych;
 - 5) oznaczenia miejsca połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 (według rysunku planu propozycje) mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Oznacza się na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego, (granice nowych działek i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich warunków planu oraz przepisów odrębnych.

§ 5.

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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy oraz zasady podziału na działki;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 6.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leszno dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 6) **otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego-K.P.N.**- należy przez to rozumieć obszar wyznaczony rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
 - 7) **strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu-W.O.CH.K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Nr 3 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);
 - 8) **obszarze Natura 2000**- należy przez to rozumieć obszar PLC 140001" Puszcza Kampinoska" objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, tj. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o

ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;

- 9) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
- 11) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od granic działki lub od innych obiektów, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
- 13) **usługach towarzyszących** – 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: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli, usługi agroturystyki itp.);
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki inwestora;
- 15) **terenach realizacji celów publicznych** – należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych;
- 17) **niepublicznych drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogę KDW lub wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 18) **bezpośrednim dostępie do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej** – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
- 19) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
- 20) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie inwestycji do powierzchni całkowitej terenu inwestycji;
- 21) **dominancie** - należy przez to rozumieć obiekty lub narożniki zabudowy i fragmenty elewacji położone w miejscach eksponowanych i na osiach widokowych, dla których ustala się stosowanie rozwiązań projektowych podkreślających to położenie;
- 22) **zharmonizowaniu z otoczeniem**- należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z otoczeniem;
- 23) **tunelach ekologicznych**- należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10,0cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż

2m.Przejściami mogą być również, co najmniej 10,0 cm prześwity pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10,0cm;

- 24) **ochronie drzew** – należy przez to rozumieć zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i sytuacji uzasadnionych względami fitosanitarnymi oraz takie zagospodarowanie terenów, które nie będzie wywoływało niekorzystnych dla drzew zmian środowiska;
 - 25) **bezpośrednim sąsiedztwie KPN i Obszaru Natura 2000**- należy przez to rozumieć obszar ustalony zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie przeprowadzonej procedury oceny oddziaływania na środowisko;
 - 26) **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;
 - 27) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
 - 28) **zabudowaniach mieszkalnych** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone na mieszkania, a także na okresowy lub stały pobyt ludzi poza stałym miejscem zamieszkania.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

Przeznaczenie terenu

§ 7.

1. Ustala się, że wiodącą funkcją terenu na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa.
2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych i z gruntem leśnym - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/ZL**;

teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

teren cmentarza –oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;

teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;

tereny rowów- oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;

teren korytarza rurociągu naftowego – oznaczony na rysunku planu symbolem **Rn**;

teren parkingu - oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;

tereny komunikacji-oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:

- a) **KDG** (nr 580) -droga główna,
- b) **KDL** (nr 01444) -droga lokalna,
- c) **KDD** -drogi dojazdowe,
- d) **KDW** -drogi wewnętrzne.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8.

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Leszno.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9.

Na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustala zasady lokowania zabudowy wzdłuż tych linii.

§ 10.

W zakresie gabarytów obiektów ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustaloną i dopuszczalną geometrię dachów,
- 3) maksymalną wielkość i warunki realizacji usług;
- 4) maksymalną wielkość zabudowy gospodarczej i garaży;
- 5) warunki określające maksymalną wielkość nowych wolnostojących obiektów usługowych.

§ 11.

W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy i utwardzenia.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek;
- 2) minimalne szerokości frontu wydzielanych działek;
- 3) kąt położenia bocznych granic wydzielanych działek w stosunku do przyległych dróg;
- 4) zasady i warunki podziału na działki;
- 5) zasady wydzielania dróg na obszarze stanowiska archeologicznego.

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

§ 13.

Oznacza się na rysunku planu, granice terenów zmeliorowanych oraz ustala warunki ich ochrony.

§ 14.

Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.

§ 15.

1. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
2. Zgodnie z § 89. w/w rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. obowiązują odpowiednie odległości podstawowe.

§ 16.

Wokół rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia i kabla światłowodowego dalekosiężnego w jego strefie bezpieczeństwa (rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2005 r. Nr 243 poz. 2063). przyjmuje się i określa następujące zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

- 1) strefę bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego, 5m na północ i 6m na południe od osi rurociągu, pozostawia się w nawierzchni gruntowej do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu, bez drzew, krzewów i ogrodzeń;
- 2) strefę bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego i zabudowy, wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych, po 15m od osi rurociągu w każdą stronę, pozostawia się bez składowania materiałów łatwopalnych oraz altan, garaży i budynków gospodarczych, do wykorzystania jako tereny zieleni;
- 3) w strefie bezpieczeństwa, wyznaczonej po 30m od osi rurociągu w każdą stronę, wszelkie inwestycje: budowa budynków mieszkalnych, roboty budowlane i instalacyjne, budowa zjazdów na działki winny odbywać się pod nadzorem operatora rurociągu.

§ 17.

Oznacza się na rysunku planu granice stref od cmentarza oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w strefie.

Rozdział 2

Ochrona środowiska i przyrody

§ 18.

1. W obszarze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego- K. P. N. wyznaczonej rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. dla ochrony K. P. N., obowiązują odpowiednio ustalenia Planu Ochrony.
2. Oznacza się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego K. P. N. i wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego-K.P.N. i obszaru Natura 2000.
3. Oznacza się granicę strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
4. Ustala się zasady ochrony środowiska i przyrody, uwzględniając położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz sąsiedztwo z Kampinoskim Parkiem Narodowym i z obszarem Natura 2000 poprzez:
 - 1) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu;
 - 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych;
 - 3) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
 - 4) ochronę i zachowanie ciągłości szpalerów zieleni przydrożnej i zagospodarowanie zielenią pasów

terenów wzdłuż dróg;

- 5) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 16;
 - 6) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach i do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej;
 - 7) odsunięcie nowej zabudowy od drogi KDG, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza);
 - 8) zakaz samowolnego obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu K. P.N. i siedlisk chronionych jako obszary Natura 2000;
 - 9) wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych-odnawialnych źródeł energii;
 - 10) zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi;
 - 11) nakaz przeprowadzania dojazdów do działek jedynie w formie nienaruszającej ukształtowanie terenu
 - 12) w strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w bezpośrednim sąsiedztwie K. P. N. i obszaru Natura 2000 zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne z wyłączeniem tych, które służą obsłudze mieszkańców, w tym: inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, przy zastosowaniu najkorzystniejszego dla środowiska wariantu, wskazanego w raporcie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
5. W strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu –W. O. CH. K. oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem - obowiązują odpowiednio ustalenia Rozporządzenia Nr 3 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).

§ 19.

1. Ustala się zachowanie rowów WS - rowów melioracyjnych szczegółowych oraz ich ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem dopuszczając ich przesunięcie i usytuowanie wzdłuż dróg.
2. Ustala się warunki ochrony i utrzymania: zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew. Nakazuje się lokalizację nowej zabudowy, z uwzględnieniem ochrony drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania zgody Urzędu Gminy Leszno w odrębnym postępowaniu.

§ 20.

W zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej określa się potencjalne obszary oddziaływania akustycznego i ustala zasady ochrony przed hałasem, a także określa standardy akustyczne terenów.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz krajobrazu kulturowego

§ 21.

1. Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków, będące pozostałościami osad z epoki brązu oraz średniowiecza datowanymi na XV-VIII w. p.n.e. i XIV-XV w. n.e. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 56-62/10, 56-62/11, 56-62/12, 56-62/21, 56-62/22, 56-62/23), w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 56-62/10, 56-62/11, 56-62/12, 56-62/21, 56-62/22, 56-62/23.
2. Na obszarze w/w stref ustala się:
 - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków-przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich

- planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
 - 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
 - 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
 - 5) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.
3. Ustala się ochronę cmentarza Mariawickiego z początku XX w. (w ewidencji konserwatora zabytków) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem.
4. Ustala się ochronę kapliczki przydrożnej wraz z towarzyszącym drzewostanem, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie przy kapliczce placu.

§ 22.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie historycznie ukształtowanego układu urbanistycznego: zachowuje się przebiegi dróg ul. Topolowej, ul. Podleśnej z ciągami zieleni oraz charakter zabudowy (wysokości i gabaryty obiektów).

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 23.

1. Zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.
2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego:
 - 1) istniejąca wojewódzka droga główna (nr 580) ul. Chopina- KDG;
 - 2) istniejące i projektowane drogi lokalne KDL, dojazdowe-KDD i wewnętrzne KDW.
3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

§ 24.

Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga główna ul. Chopina- KDG,
- 2) drogi lokalne ul. Podleśna, ul. Topolowa 2KDL i 3KDL;
- 3) dojazdowe KDD i drogi wewnętrzne KDW.;

§ 25.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi głównej – ul. Chopina- KDG:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod część drogi KDG i oznacza według stanu istniejącego jej linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych, zieleni i ścieżki rowerowej, a na pozostałym fragmencie drogi KDG wyznacza się jej północną linię rozgraniczającą;
- 2) wyznacza się miejsca skrzyżowań i zachowanych połączeń z drogami wewnętrznymi;
- 3) ustala się szczególne warunki powiązań drogi KDG z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz dopuszcza zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi KDG (według rysunku planu), poza strefą jezdni, poboczy, rowów odwadniających, dopuszcza się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i

lokalnej nie związanej z drogą za zgodą zarządcą drogi.

§ 26.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg lokalnych 1KDL-ul. Podleśnej, 2KDL-i ul. Topolowej 2KDL:

- 1) wyznacza się na rysunku planu korytarze dróg lokalnych KDL dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ciągów pieszych i zieleni i ścieżki rowerowej;
- 2) dopuszcza zjazdy w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 27.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg dojazdowych KDD:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych, oraz ciągów pieszych i zieleni;
- 2) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2,0m x 2,0m na 1 drzewo;
- 3) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi zgodnie z warunkami uzyskanymi w stosownej decyzji administracyjnej;
- 4) na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę i dopuszczenia do korzystania z drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 28.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg wewnętrznych KDW:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej lokalnej oraz ciągów pieszych;
- 2) na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę i dopuszczenia do korzystania z drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 29.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m oraz ciągi pieszo – jezdne.
2. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

§ 30.

1. W korytarzu drogi KDG, za rowem przydrożnym, wyznacza się miejsce lokowania ścieżki rowerowej.
2. W zależności od warunków lokalnych dopuszcza się ścieżki rowerowe w ciągach pozostałych dróg.
3. Dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

§ 31.

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

§ 32.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych (parkingów):

- 1) ustala się miejsca postojowe na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych;
 - 2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KDD i dróg wewnętrznych;
 - 3) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych poza ustalonymi miejscami, o których mowa w pkt. 1 i 2.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem

rotacji:

- 1) zabudowa jednorodzinna – na własnej działce 2-3 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny (liczone z miejscami w garażach);
- 2) usługi-30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
- 3) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy –nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
- 4) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na obiekt;
- 5) hotel – 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar do 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 6) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
- 7) hurtownie bez handlu detalicznego – 5 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej;
- 8) hurtownie ze sprzedażą detaliczną – 15 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
- 9) cmentarz 10miejsc dla samochodów osobowych i jedno miejsce na autokar;
- 10) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu:

§ 33.

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Dla istniejących magistralnych ponadlokalnych sieci ustala się zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci.
3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować danej sieci lub przyłącza. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a inwestorem.
4. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, aktualnie w rozumieniu art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.).
6. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.
7. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
8. Realizacja sieci gazowej jest możliwa po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu.
9. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

Zasady obsługi

Zaopatrzenie w wodę

§ 34.

1. Zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci z ujęcia w Feliksowie (poza obszarem planu), zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

§ 35.

1. Ustala się zasadę odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy:
 - 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym;
 - 2) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie zlokalizowana poza obszarem planu, oczyszczalnia w Błoniu poprzez system kanalizacji Leszna, przepompownię w Lesznie i kanał tłoczny do Błonia;
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego w Lesznie;
 - 4) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem.
2. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków deszczowych:
 - 1) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej lub do rowów. Postuluje się budowę systemów magazynowania wody deszczowej na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania;
 - 2) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych terenów usług winny być zebrane z system kanalizacyjny;
 - 3) dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy zachowuje się otwarte rowy melioracyjne, nakazuje się w miarę możliwości terenowych budowę nowych rowów o podłożu nieprzepuszczalnym (będą odprowadzać wodę do istniejących rowów melioracyjnych) lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub wody do odparowania;
 - 4) odwodnienie dróg rowami odwadniającymi przydrożnymi, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych z terenu drogi KDG według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
 - 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do realizowanej sieci kanalizacji oraz na jezdnie dróg.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 36.

1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń. Warunki przyłączenia określi właściwy zakład energetyczny:
 - 1) ustala się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn;
 - 2) ustala się rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdziałczych

oraz budowie nowych stacji;

- 3) ustala się projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych:
 - a) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych SN i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci,
 - b) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,
 - c) dla linii SN i nn ustala się pozostawienie odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów.
2. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

Zaopatrzenie w gaz

§ 37.

1. Ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń.
2. Zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu.
3. Zasilanie w gaz wymaga spełnienia następujących warunków:
 - 1) dostawa gazu jest możliwa, o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą;
 - 2) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.

Telekomunikacja

§ 38.

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej T P S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora.
2. Ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablów rozproszonych linii abonenckich.
3. W pobliżu kabla doziemnego C. T. i R. warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 39.

1. Z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy energię elektryczną lub inne odnawialne źródła energii.
2. Wyklucza się stosowanie nowych pieców opalanych paliwem stałym; zakaz nie dotyczy kominków i wykorzystania biomasy.

Usuwanie odpadów stałych

§ 40.

Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu, a w szczególności:

- 1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 2) ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;
- 3) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

DZIAŁ III

Ustalenia szczególne dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 41.

Warunki 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 ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody i zabytków, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4 i 5 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

§ 42.

	OZNACZENIE TERENU	1MN-9aMN i 10MN-27MN
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) wbudowane usługi towarzyszące b) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą)
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa (remont, przebudowa, rozbiórka)
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej b) w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego w pasie co najmniej 100m od granic Parku, na terenach 9MN, 9aMN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN zabudowa w formie wolno stojącej c) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane d) obrzędne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy

		<p>e) uzupełnienia zabudowy z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony dróg</p> <p>f) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury</p> <p>g) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment bliźniaka</p>
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) linie zabudowy od strony dróg (dla budynków mieszkalnych z uwzględnieniem oddziaływania akustycznego komunikacji- od drogi KDG), strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego i stacji zasuw oraz rowu WS zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy <p>c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>d) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy</p>
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	<p>a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej</p> <p>b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym</p> <p>c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone</p>
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 40% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy</p>

		b) zabudowa zagrodowa do 60% powierzchni działki
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 60% b) zabudowa zagrodowa, co najmniej 40%
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m c) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m
6)	kształt dachów	a) dachy o symetrycznych połaciach- 25-45° b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	a) usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego, (usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży) b) nie więcej niż 10 miejsc noclegowych
9)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
10)	ogrodzenia	a) nowe i modernizowane ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6 m nad poziom terenu b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki

		<p>d) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych</p> <p>e) ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10 m wzdłuż drogi KDG, nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>f) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p> <p>g) w terenach 10MN i 11MN zakazuje się budowy bram od strony gruntów KPN</p> <p>h) ogrodzenia od rowów otwartych, co najmniej 3m od brzegu rowu</p>
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek	<p>a) nowo wydzielane działki 1500m² nie mniej niż 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej, 750m² nie mniej niż 500 m² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka)</p> <p>b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie przyległych dróg, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie</p> <p>c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% dopuszczalne</p> <p>d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</p>
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek	nowo wydzielane działki 15m nie mniej niż 10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 20m nie mniej niż 16m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej
3)	kąt położenia granicy nowych wydzielanych działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
4)	zasady i warunki podziałów	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>b) przy każdym podziale terenu przylegającego do</p>

istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie

c) ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:

- wskazane na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego (granice działek i granice niepublicznych dróg wewnętrznych), nie stanowią ustaleń planu
- ustalone połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi stanowią ustalenie planu
- w przypadku wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie
- przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami
- należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek
- niepublicznych drogi wewnętrzne, co najmniej 8m
- linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie
- każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m)
- skrzyżowania nowych niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających
- ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg

	<p>KDL, KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku skrzyżowania drogi głównej z drogami KDL, KDD i KDW ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDG i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i KDW - dla pojedynczych działek ustala się, że dostęp za pomocą sięgacza <p>d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p> <p>e) zakazuje się takich podziałów, które związane byłby z wydzieleniem nowych dróg wewnętrznych (innych niż wyznaczone) i nowych zjazdów na drogę KDG</p> <p>f) w terenach 18MN i 19MN podziały w uzgodnieniu z zarządcą drogi KDG</p>
5.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
1)	<p>a) na terenach zmeliorowanych (dotyczy terenów 2 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 11 MN, 12 MN, 14MN, 15MN, 16mN, 17MN, 19 i 20MN ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych</p> <p>b) ustala się zachowanie rowów otwartych dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg</p> <p>c) na terenach zmeliorowanych i terenach z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p. p. t ustala się zakaz podpiwniczenia</p>
2)	<p>zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie w linii rozgraniczającej drogi</p>
3)	<p>a) na terenach 7MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych, bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży</p> <p>b) na terenach 6MN, 7MN, 8MN, 22MN, 23MN, 25MN, 26MN i 27MN w odległości od 50m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się zachowanie oraz lokalizowanie nowych zabudowań mieszkalnych, bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów</p>

	<p>żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej</p> <p>c) na terenach 6MN, 7MN, 8MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN zakaz lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza i nakaz zaopatrzenia w wodę, wyłącznie z sieci wodociągowej, wszystkich zabudowań mieszkalnych, bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego</p>
4)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej i zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej
5)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
6)	w terenach 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 9MN, 9aMN, 10MN i 12MN zabudowa w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego, odpowiednio zgodnie z § 16
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody
1)	ochrona środowiska
	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowów dopuszczając przesunięcie do granic dróg lub działek</p> <p>c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>d) na terenach 18MN, 19MN i 20MN w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej-50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>e) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</p> <p>f) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</p> <p>g) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p>

		h) tereny zabudowy MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)
2)	ochrona przyrody	<p>a) tereny od 1MN do 17MN i od 21MN do 26MN oraz część terenów 20MN, 27MN, 28MN i 29MN w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K –ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 4</p> <p>b) tereny MN w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 1</p> <p>c) tereny 9MN, 9aMN, 10MN, 11MN i 12MN w sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego i obszaru Natura 2000 ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 3</p>
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	w terenie 3MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/10-ustalenia według § 21 ust. 1 i 2	
2)	w terenie 5MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/11-ustalenia według § 21 ust. 1 i 2	
3)	w terenie 8MN i 9 MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne o nr 56-62/12 ustalenia według § 21 ust. 1 i 2	
4)	w terenie 8 MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/22-ustalenia według § 21 ust. 1 i 2	
5)	w terenie 20MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/23-ustalenia według § 21 ust. 1 i 2	
6)	w terenie 22 MN i 27 MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/21-ustalenia według § 21 ust. 1 i 2	
7)	w terenie 18MN kapliczka ustalenia według § 21 ust. 4	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4- Działu II	
2)	<p>a) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnych i dojazdowych</p> <p>b) zachowuje się istniejące połączenia z drogami wewnętrznymi oraz zjazdy na drogę KDG w przypadku braku możliwości innej obsługi</p>	

	c) z terenów 10MN i 11MN zakaz zjazdów na drogę 7KDD ul. Podleśną
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio według § 32
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II
10	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej
11	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 10% i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały

Rozdział 2

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN/U

§ 43.

	OZNACZENIE TERENU	1MN/U- 6MN/U
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa: usługi handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych przekraczających 800m ² powierzchni), usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, restauracji, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, usług pralniczych
2)	przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury

3)	przeznaczenie dopuszczalne	<p>a) zabudowa usługowa lub mieszkaniowa bez usług</p> <p>b) na terenach 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U obiekty obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych;</p> <p>c) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą)</p>
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane (remont, przebudowa, rozbiórka)
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<p>a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej, jako mieszkanie wbudowane lub w formie bliźniaczej</p> <p>b) zabudowa z zachowaniem linii zabudowy od strony dróg</p> <p>c) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury</p> <p>d) na działce o ustalonej normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden segment bliźniaka lub mieszkanie wbudowane</p> <p>e) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane, dobudowane lub wolno stojące</p>
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) linie zabudowy od strony dróg (dla budynków mieszkalnych z uwzględnieniem oddziaływania akustycznego komunikacji- od drogi KDG)</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy <p>c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone</p> <p>e) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi</p>

		<p>nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy</p> <p>f) z wyjątkiem terenu 6MN/U ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 1,5 wysokości budynków usługowych od granicy działki z zabudową mieszkaniową</p>
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa i usługowa do 60% powierzchni działki</p> <p>c) zabudowa usługowa do 80% powierzchni działki</p> <p>d) zabudowa zagrodowa do 60% powierzchni działki</p>
3)	powierzchnia biologicznie czynna	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 50% powierzchni działki</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, co najmniej 40% powierzchni działki</p> <p>c) zabudowa usługowa, co najmniej 20% powierzchni działki</p> <p>d) zabudowa zagrodowa, co najmniej 40%</p>
4)	wysokość budynków	<p>a) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5m</p> <p>b) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m</p> <p>c) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m</p> <p>d) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m</p>
5)	kształt dachów	<p>a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach 25-45°, a kierunek usytuowania kalenicy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej wzdłuż drogi</p> <p>b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych</p>
6)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 100 m ² powierzchni

		<p><u>sprzedaży</u></p>
8)	reklamy	<p>na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie</p>
9)	ogrodzenia	<p>a) nowe i modernizowane ogrodzenia działki od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6 m nad poziom terenu</p> <p>b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migrację drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków</p> <p>c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p> <p>d) ogrodzenia od rowów otwartych, co najmniej 3 m od brzegu rowu</p> <p>e) przy skrzyżowaniu dróg KDG i KDL z drogami KDD i wewnętrznymi ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż dróg KDG i KDL i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych</p> <p>f) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych</p>
10)	obiekty małej architektury	<p>w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki</p>
<p>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</p>		
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek	<p>a) nowo wydzielane działki 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej bez usług w zabudowie wolno stojącej i 500m² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment)</p> <p>b) nowo wydzielane działki 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej z usługami</p> <p>c) nowo wydzielane działki 2000 m² dla zabudowy usługowej</p> <p>d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych</p>

		<p>działek o 5 %</p> <p>e) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</p> <p>f) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie przyległych dróg, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie</p>
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek	nowo wydzielane działki 20m nie mniej niż 16m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, 20m dla zabudowy usługowej
3)	kąt położenia granicy nowych wydzielanych działek do linii rozgraniczającej	<p>zachowanie istniejących kątów położenia granic działki w</p> <p>stosunku do pasa drogowego dróg</p>
4)	zasady i warunki podziałów	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>b) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>c) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskazane na rysunku planu linie orientacyjne podziału wewnętrznego (granice działek i linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych), nie stanowią ustaleń planu - ustalone połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi stanowią ustalenie planu - w przypadku wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami

- należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek
- linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4,0 m (5,0 m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej niepublicznej drogi wewnętrznej, po 8,0 m na każdej działce oddzielnie
- każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m)
- skrzyżowania nowych niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających
- ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD, KDW i niepublicznych róg wewnętrznych
- w przypadku skrzyżowania drogi KDG z drogami KDL, KDD i KDW ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDG i KDL oraz nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i KDW
- dla pojedynczych działek dopuszcza się dostęp poprzez sięgacz

d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)

e) zakazuje się takich podziałów, które związane byłby z wydzielaniem nowych dróg wewnętrznych (innych niż wyznaczone) i nowych zjazdów na drogę KDG

f) w terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U podziały w uzgodnieniu z zarządcą drogi KDG

5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
1)	a) na terenach zmeliorowanych (3MN/U i 4MN/U), ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub kompleksowej przebudowy drenażu

	rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych
	b) ustala się zachowanie otwartych rowów dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg
	c) na terenach zmeliorowanych ustala się zakaz podpiwniczenia
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie w linii rozgraniczającej drogi
3)	dla zabudowy usługowej przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów
4)	zakaz budowy wolno stojących masztów telefonii komórkowej i zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej
5)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody
1)	ochrona środowiska <ul style="list-style-type: none"> a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowów dopuszczając przesunięcie do granic dróg lub działek c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie d) w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej-50 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku e) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu f) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie

		<p>użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</p> <p>g) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p> <p>h) tereny zabudowy MN/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841</p> <p>i) zakazuje się lokalizacji obiektów których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany</p> <p>j) ustala się, że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich</p> <p>k) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko</p>
2)	ochrona przyrody	tereny w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio według z § 18 ust. 1 i 3
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4- Działu II	
2)	<p>a) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnych KDL, dojazdowych KDD, wewnętrznych KDW</p> <p>b) zachowuje się istniejące połączenia z drogami wewnętrznymi oraz zjazdy na drogę KDG w przypadku braku możliwości innej obsługi</p> <p>c) do usług ustala się, wyznaczenie dróg pożarowych o utwardzonej nawierzchni umożliwiających dojazd, o każdej porze, pojazdów jednostek straży przeciwpożarowej</p>	

3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 10% i 0,1% dla terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku uchwalenia niniejszej uchwały

Rozdział 3

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych i z gruntem leśnym MN/ZL

§ 44.

	OZNACZENIE TERENU	1MN/ZL-2MN/ZL
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z gruntem leśnym
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane usługi towarzyszące
4)	zasady zagospodarowania	roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w

		<p>elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury</p> <p>d) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący</p> <p>e) zabudowa gospodarcza i garaże wbudowane lub dobudowane</p> <p>f) w przypadku takiej możliwości inwestowanie poza gruntem leśnym, z drzewostanem pozostawionym w gospodarczym użytkowaniu</p> <p>g) dopuszcza się łączenie działek z terenów MN/ZL i i przyległych terenów MN</p>
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</p> <p>c) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy</p> <p>d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p>
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 20% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m ² powierzchni zabudowy na działkach leśnych i do 40% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m ² powierzchni zabudowy na działkach z gruntem leśnym
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 80% na działkach leśnych i 60 % na działkach z gruntem leśnym
4)	wysokość budynków	mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m,
5)	kształt dachów	<p>a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 25-45^o</p> <p>b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych</p>
6)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
7)	powierzchnia usług	usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego

8)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
9)	ogrodzenia	<p>a) nowe i modernizowane ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6 m nad poziom terenu</p> <p>b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków</p> <p>c) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznaczają się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki</p> <p>d) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych</p> <p>e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p>
10)	obiekty małej architektury	w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek	<p>a) nowo wydzielane działki w całości na gruncie leśnym 1500m²</p> <p>b) nowo wydzielane działki z gruntem leśnym w 50% -1200 m²</p> <p>c) nowo wydzielane działki z gruntem leśnym mniej niż 50%-1000 m²</p> <p>d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>e) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydzielają się lub poszerza drogi</p>

2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek	20m – 30m
3)	kął położenia granicy nowych wydzielanych działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
4)	zasady i warunki podziałów	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>b) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>c) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - niepubliczne drogi wewnętrzne, co najmniej 8m - dla pojedynczych działek dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez sięgacz - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych <p>e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	<p>a) na terenie 1MN/ZL w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży</p> <p>b) na terenach 1MN/ZL i 2MN/ZL w odległości od 50m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej</p> <p>c) na terenach 1MN/ZL i 2MN/ZL zakaz lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza i nakaz zaopatrzenia w wodę, wyłącznie z sieci wodociągowej, wszystkich zabudowań mieszkalnych</p>	
2)	zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej	
3)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli	

na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody

1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się lokalizację zabudowy poza gruntem leśnym, a w przypadku braku takiej możliwości zainwestowanie do 20% gruntu leśnego c) tereny zabudowy MN/ZL w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841)
2)	ochrona przyrody	tereny MN/ZL w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K – ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 4 i w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio według § 18 ust.1 i 3

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

nie określa się

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4- Działu II
- 2) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg 4KDD i 5KDD
- 3) wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%

Rozdział 4

Teren usług U

§ 45.

		U
OZNACZENIE TERENU		
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa usługowa –obsługa cmentarza, warsztat kamieniarski, magazyny, usługi handlu
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
2)	zasady zagospodarowania	<u>roboty budowlane, budowa (remont, przebudowa, rozbiórka)</u>
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 1,5 wysokości budynków usługowych od granicy działki z zabudową mieszkaniową d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki

2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	do 60%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce	co najmniej 40%
4)	wysokość budynków	a) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5 m b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m
5)	kształt dachów	a) dachy o symetrycznych połaciach- 25-45° b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży
8)	reklamy	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
9)	ogrodzenia	a) nowe i modernizowane ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6 m nad poziom terenu b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków c) ustala się symetryczne narożne ścieżki linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
1) minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek	<p>a) nowo wydzielane działki -2000m²</p> <p>b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5 %</p> <p>c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</p> <p>d) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne lub pod poszerzenie przyległych dróg, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych oraz działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie</p>
2) minimalne fronty nowych wydzielanych działek	nowo wydzielane działki 16- 20m
3) kąt położenia granicy nowych wydzielanych działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
4) zasady i warunki podziałów	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>b) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>c) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - drogi wewnętrzne, co najmniej 8m - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m) <p>d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p>
5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz	

	zabudowy	
	na terenie U zakazuje się lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. oraz lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>c) zakazuje się lokalizacji obiektów których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany</p> <p>d) ustala się, że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich</p> <p>e) ustala się w projektowanej działalności stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko</p>
2)	ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K – ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 4 i w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio według § 18 ust.1 i 3
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4- Działu II	
2)	a)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnej i dojazdowych
	b)	ustala się, wyznaczenie dróg pożarowych o utwardzonej nawierzchni umożliwiających dojazd, o każdej porze, pojazdów jednostek straży przeciwpożarowej
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio według § 32	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	

	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II
10	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej
11	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 20%

Rozdział 5

Teren cmentarza ZC

§ 46.

	ZC	
	OZNACZENIE TERENU	
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	cmentarz – „Cmentarz Mariawicki” na cele pochówku zmarłych
2)	przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (kaplica cmentarna, grobowce, pomniki), ochrony przeciwpożarowej, urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane
2.	Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub	a) nasadzenia szpalerowe wokół ogrodzenia cmentarza i wokół wydzielonych kwartałów b) centralnie sytuowana kaplica

	rewaloryzacji	
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 30%
2)	wysokość budynków	kaplica 2 kondygnacje z dominantą dzwonnicy
3)	kształt dachu	dachy skośny 25-45°
4)	kolorystyka	a) kolor elewacji kaplicy w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dach-ciemny od brązu poprzez czerwień do szarości
5)	reklamy	zakaz sytuowania
6)	ogrodzenia	ogrodzenie terenu ZC jako pełne ale nie z prefabrykowanych elementów betonowych w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
7)	obiekty małej architektury	pomniki, pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	minimalne powierzchnie działek	zachowuje się teren ZC, dopuszczając wydzielenie działki: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	ustala się bezwzględny warunek prowadzenia pochówków do głębokości, co najmniej 0,5m powyżej maksymalnego położenia zwierciadła wody gruntowej	
2)	zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją cmentarza	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	nie określa się
2)	ochrona przyrody	teren ZC w strefie ochrony urbanistycznej W. O. CH. K –ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 4 i w otulinie Kampinoskiego Parku

	Narodowego ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 1 i 3
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	teren ZC podlega ochronie w formie strefy ochrony konserwatorskiej-ustalenia według § 21 ust. 3. W terenie ustala się zachowanie zieleni szpalerowej wzdłuż ogrodzenia. Zachowanie pojedynczych nagrobków posiadających wartość zabytkową i artystyczną
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4- Działu II
2)	m. postojowe odpowiednio według § 32 lokowane na terenie KDP za ogrodzeniem cmentarza
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	nie określa się
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.

Rozdział 6

Teren lasu ZL

§ 47.

	OZNACZENIE TERENU	ZL
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	teren lasu
2)	zasady zagospodarowania	zagospodarowanie na cele związane z gospodarką leśną
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	

	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie i ochrona
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
2)	powierzchnia utwardzona	do 10%
3)	reklamy	zakaz lokalizacji
4)	ogrodzenia	<p>a) wzdłuż linii rozgraniczających dróg ogrodzenie ogrodzeniem ażurowym umożliwiającym swobodną penetrację terenu leśnego (np. odrodzenia drewniane z żerdzi) z tunelami ekologicznymi</p> <p>b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p>
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	zasady i warunki podziałów	<p>a) podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi</p> <p>b) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg i do infrastruktury technicznej. Za dostęp uznaje się zjazd przez własny teren</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	ustala się zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką leśną	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) zakazuje się samowolnego dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów i zanieczyszczania terenów leśnych</p> <p>c) zakazuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną,</p>
2)	ochrona przyrody	teren ZL w strefie ochrony urbanistycznej W. O. CH. K – ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 4 i w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio

	według § 18 ust. 1 i 3
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	nie określa się
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi KDL
2)	zakaz lokalizacji parkingów
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	nie określa się
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	nie określa się
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%

Rozdział 7

Tereny rowów WS

§ 48.

	OZNACZENIE TERENU	1WS, 2 WS, 3WS, 4WS, 5WS i 6WS
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	rowy melioracji szczegółowej wraz z obustronnymi pasami terenów zieleni i pasami eksploatacyjnymi (dla funkcji drenowania terenów rolniczych i odwodnienia terenów zabudowy i komunikacji)
2)	zasady zagospodarowania	a) zachowanie, roboty budowlane b) zachowanie brzegów w stanie nie przekształconym
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego	zachowanie dla funkcji przyrodniczych i odwodnienia

	wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	terenów
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	reklamy	zakaz realizacji reklam
2)	ogrodzenia	<p>a) na granicy terenu WS i terenów MN dopuszcza się ogrodzenia ażurowe, o max wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe z cokołem pełnym max do wysokości 0.6m nad poziom terenu odsunięte min. 3m od brzegu rowu</p> <p>b) zakazuje się grodzienia w poprzek rowu i od strony dróg</p> <p>c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)</p>
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	powierzchnie działek	zachowuje się tereny WS, dopuszczając wydzielenie działki: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	nie określa się	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) ochrona i zachowanie zieleni wzdłuż rowu</p> <p>b) ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem</p> <p>c) zakaz samowolnego odprowadzania wód opadowych do rowu</p>
2)	ochrona przyrody	<p>a) rowy 1WS-5WS w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio według § 18 ust. 1 i 3 i 4</p> <p>b) rów 6WS w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego odpowiednio według § 18 ust. 1 i 3</p>
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	rów 4WS w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/22-ustalenia	

	według § 21 ust. 1 i 2
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
	obsługa komunikacyjna odpowiednio z przyległych dróg lub pasem eksploatacyjnym o szerokości 3m zlokalizowanym wzdłuż rowów
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
	nie określa się
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust.
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 %

Rozdział 8

Teren korytarza rurociągu naftowego Rn

§ 49.

	OZNACZENIE TERENU	Rn
	1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	podziemny rurociąg naftowy wysokiego ciśnienia z kablem dalekosiężnym światłowodowym i nadziemnymi urządzeniami stacji zasuw
2)	przeznaczenie dopuszczalne	uprawy rolnicze i gruntowa droga eksploatacyjna
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie korytarza rurociągu bez zabudowy, ogrodzeń oraz bez nasadzeń drzew i krzewów
	2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie dotychczasowego rolniczego użytkowania terenu
	3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
2)	powierzchnia utwardzona	do 10%
3)	reklamy	zakaz lokalizacji
4)	ogrodzenia	a) wzdłuż linii rozgraniczającej terenu Rn- korytarza ruropięgu dopuszczalne ogrodzenia ażurowe bez cokołu b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek) c) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	zasady i warunki podziałów	dopuszcza się wydzielenie korytarza ruropięgu
5.	Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	na terenach zmeliorowanych, ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
2)	ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie z obszarem Natura 2000 ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 1, 3 i 4
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	w terenie Rn strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-62/12-ustalenia według § 21 ust. 1 i 2	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	w korytarzu Rn obustronne lub jednostronne gruntowe drogi eksploatacyjne	
2)	zakaz lokalizacji parkingów	

9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
	nie określa się
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.

Rozdział 9

Teren parkingu KDP

§ 50.

	OZNACZENIE TERENU	KDP
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	teren parkingu z zielenią urządzoną
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych
3)	zasady zagospodarowania	roboty budowlane, rozbudowa, budowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie pojedynczych drzew terenu
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 10%
2)	powierzchnia utwardzona	do 90%
3)	reklamy	zakaz lokalizacji
4)	ogrodzenia	zakaz ogrodzeń

4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	zasady i warunki podziałów	zachowuje się teren KDP dopuszczając wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	nie określa się	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
2)	ochrona przyrody	teren w strefie ochrony urbanistycznej W. O . CH . K w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego ustalenia odpowiednio według § 18 ust. 1,3 i 4
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
	obsługa od strony drogi 4KDD	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.	

Rozdział 10

Tereny komunikacji KD

§ 51.

L P	OZNACZENIE NA RYSUNKU PLANU SYMBOL	INFORMACJE	FUNKCJA KATEGORIA	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA		
				USTALONA MINIMALNA SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH	INFORMACJE- MINIMALNA SZEROKOŚĆ JEZDNI	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
1.	2.	3.	4.	5.	6.	- 7.
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczając, zasady zagospodarowania					
1)	KDG	ul. Chopina województwa nr 580	główna	odcinki w obszarze planu według rysunku planu- zachowany stan istniejący	2x 3,5	- wyznaczone skrzyżowania z drogami - zakaz nowych zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych - ścieżka rowerowa - szerokość drogi zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

						ie
2)	1KDL	ul. Podleśna gminna	lokalna	10m	5m	- wyznaczone skrzyżowania i włączenia dróg wewnętrznych według rysunku planu - zachowani e istniejącyc h - zjazdów na działki - szerokość drogi zgodnie z § 6 rozporządze nia Min. Transportu i Gospodark i Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków techniczny ch jakim powinny odpowiada ć drogi publiczne i ich usytuowan ie
3)	2 KDL	ul. Topolowa gminna	lokalna	12m	7m	- wyznaczone skrzyżowania i włączenia

						<p>dróg</p> <p>wewnętrznych według</p> <p>rysunku planu</p> <p>- zachowanie istniejących zjazdów na działki</p> <p>- strefa ochrony konserwatorskiej stanowisko archeologiczne 56-62/21</p>
4)	3 KDL	projektowana gminna	lokalna	12m	7m	<p>- wyznaczone skrzyżowania i włączenia dróg wewnętrznych według rysunku planu</p> <p>- zachowanie istniejących zjazdów na działki</p> <p>- stanowisko archeologiczne nr 56-62/22 ustalenia według §</p>

						18 ust. 1 i 2
5)	1KDD	istniejąca gminna	dojazdowa	10,0m w obszarze planu (14,0m z częścią we wsi Marianów)	5,0m	- włączenia dojazdów i zjazdów - miejsca postojowe
6)	2KDD	część ul. Chabrowej gminna	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowy ch, wewnętrzny ch i zjazdów - miejsca postojowe
7)	3KDD	część ul Chabrowej gminna	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowy ch, wewnętrzny ch i zjazdów - miejsca postojowe
8)	4KDD	ul. Górna gminna	dojazdowa	10m	5m	- miejsca postojowe -
9)	5KDD	Ul. Górna gminna	dojazdowa	8-10m	5m	- włączenia dróg dojazdowy ch, wewnętrzny ch i zjazdy - miejsca postojowe - szerokość drogi zgodnie z § 6 rozporządź

						enia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
10)	6KDD	ul. Okrężna	dojazdowa	10-12m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
11)	7KDD	część. Podleśnej gminna	dojazdowa	zmienna według rysunku planu. Część we wsi Leszno	2-5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe - część drogi wzdłuż granicy z K. P. N poszerzenie o 2m w celu prowadzenia infrastruktury technicznej

1 2)	1KDW- 10KDW	projektowane	wewnętrzne	zmiennie według rysunku planu	ciąg pieszo jezdny	- zjazdy - miejsca postojowe - obsługa eksploatac yjne rowów WS i ropociągu Rn - istniejąca ul. Świerkowa , zachowan y zjazdy na drogę KDG - droga 8KDW -strefa ochrony konserwat orskiej stanowisko archeologi czne 56- 62/21
2.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy					
	na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku planu specjalnym symbolem ustala się przed realizacją nowych dróg i poszerzeniem dróg istniejących (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji					
3.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji					
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4- Działu II					
4.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej					
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5- Działu II					
5.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów					
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania					

6.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 52.

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

§ 53.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

§ 54.

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

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WE WSI GRĄDY W GMINIE LESZNO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Leszno przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy w gminie Leszno:

§ 1.

Odrzuca następujące uwagi złożone w terminie do dnia **24** października 2006r. do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 września 2006 r. do dnia 10 października 2006 r.:

- 1) W uwadze wniesionej dnia 16 października 2006 r. (wg wykazu uwag do projektu planu, stanowiącego integralną część dokumentacji prac planistycznych) Państwo Jolanta i Zbigniew Kowalewscy nie zgadzają się na zaprojektowanie na dz. nr ew. 32 drogi wewnętrznej 5KDW.

W obszarze wsi Grądy w rejonie działki nr ew. 32 teren podzielony jest na bardzo wąskie długie paski, działki o takich szerokościach nie mogą być zabudowane bez połączeń i podziałów oraz bez wyznaczenia dróg. W planie ustalono, że będą to drogi wewnętrzne prowadzone poprzecznie (wschód-zachód) do kierunków granic działek. Poprzeczne drogi wewnętrzne muszą być połączone drogami publicznymi. Ze względu na szerokość działki nr ew. 32 (8-10m) i dostęp ul. Górnej (tylko dz. nr ew. 32 jest niezabudowana) w planie wyznaczono na nie drogę wewnętrzną. Uwzględniając w części uwagę droga 5KDW zostanie doprowadzona tylko do rowu 4WS. Likwidacja drogi 5KDW zamknęłaby dostęp do dróg publicznych wszystkim właścicielom nieruchomości i uniemożliwiłaby kształtowanie ładu przestrzennego na terenie objętym opracowaniem.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga w części nieuwzględniona;

- 2) W uwadze wniesionej dnia 19 października 2006 r. (wg wykazu uwag do projektu planu, stanowiącego integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Tomasz Ciborowski kwestionuje przyjętą w planie szerokość strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego. W nawiązaniu do pism W planie w nawiązaniu do pism Przedsiębiorstwa Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń przyjęto:
 - a) strefę bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego, 5m na północ i 6m na południe od osi rurociągu, pozostawia się w nawierzchni gruntowej do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu, bez drzew, krzewów i ogrodzeń;
 - b) strefę bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego i zabudowy, wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych, po 15m od osi rurociągu w każdą stronę, pozostawia się bez składowania materiałów łatwopalnych oraz altan, garaży i budynków gospodarczych, do wykorzystania jako tereny zieleni;
 - c) w strefie bezpieczeństwa, wyznaczonej po 30m od osi rurociągu w każdą stronę, wszelkie inwestycje: budowa budynków mieszkalnych, roboty budowlane i instalacyjne, budowa zjazdów na działki winny odbywać się pod nadzorem operatora rurociągu.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga w części
nieuwzględniona.**

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr...../...../07
Rady Gminy Leszno
z dnia2007r**

**SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GRĄDY W GMINIE LESZNO:**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Leszno 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 Grądy:

§ 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 z 2001 r. Nr 142, poz. 15 91) – zadania własne gminy:
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Grądy: obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią,
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska,
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska dz. U. Nr 62, poz. 627), 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 art. 7 ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 ze 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 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (t. jedn. Dz. U. Z 2003 r. , Nr 15, poz. 148 ze 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.

§ 5.

1. Zadania z zakresu budowy dróg 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.(DZ. U Nr 72 , poz. 747) w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 24 i 85 ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.).