

**Uchwała Nr XLI/228/2009  
Rady Gminy Leszno  
z dnia 26 listopada 2009 r.**

w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno – Etap A

---

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 15 oraz w związku z art. 7, ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz 717), w wykonaniu Uchwały nr VIII/41/2007 z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVIII/208/01 Rady Gminy w Lesznie z dnia 21 września 2001r., Rada Gminy Leszno uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**

**USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu miejscowego**

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno Etap A, zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym”.
2. Granice planu miejscowego obejmują następujące obszary: od północy w granicach administracyjnych wsi Leszno, od zachodu w granicach administracyjnych wsi Leszno i wzdłuż zachodniej granicy działki nr ew. 4/10 obrębu Leszno PGR, od południa wzdłuż południowej granicy działki nr ew. 424/9 i jej przedłużenia w kierunku zachodnim do południowej granicy działki nr ew. 4/10 obrębu Leszno PGR oraz w kierunku wschodnim do wschodniej granicy działki stanowiącej drogę wojewódzką nr 579, od wschodu wzdłuż wschodniej granicy działki stanowiącej drogę wojewódzką nr 579 i wzdłuż wschodniej granicy działki nr 12 obrębu Leszno PGR, od południa wzdłuż południowej granicy ul. Lipowej, od wschodu wzdłuż zachodniej granicy rowu V-19/6 przebiegającego przez działkę nr ew. 7/35 obrębu Leszno PGR, od południa wzdłuż południowej granicy rowu przechodzącego przez działkę nr ew. 681/1 we wsi Leszno, od wschodu wzdłuż wschodniej granicy działki nr ew. 679/1 we wsi Leszno, od północy wzdłuż południowej granicy działki nr ew. 682 oraz działki nr ew.:1073, 1078, 1079, 102/1, 971/17,971/18, 971/20, 971/22, 971/23, 971/24, 971/26, 971/28, 971/29, 971/30, 971/31, 971/32 i 971/33 położone w granicach głównego kompleksu Kampinoskiego Parku Narodowego, z wyłączeniem pozostałych terenów wsi Leszno, znajdujących się w granicach Kampinoskiego Parku Narodowego i obszarów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone następującymi uchwałami:
  - 1) Nr XVII/119/00 Rady Gminy Leszno, z dnia 27 lipca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 131, poz. 1281),
  - 2) Nr XXXVIII/269/02 Rady Gminy Leszno, z dnia 27 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 225, poz. 5688).

## §2

Granice planu miejscowego wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu miejscowego (Załącznik Nr 1 do uchwały).

## §3

1. Jako wiodące funkcje dla terenu objętego planem miejscowym ustala się:
  - 1) Mieszkalnictwo, w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej wraz z towarzyszącymi usługami podstawowymi i infrastrukturą techniczną;
  - 2) Funkcje przyrodnicze, jako ważnego ogniwa w systemie ekologicznym województwa mazowieckiego, w oparciu o istniejące zasoby środowiska przyrodniczego oraz ochronne w stosunku do Kampinoskiego Parku Narodowego;
  - 3) Rekreację i wypoczynek.
2. Jako funkcje uzupełniające dla terenu objętego planem miejscowym ustala się:
  - 1) Usługi ponadpodstawowe (gminne) z zakresu: handlu, rzemiosła, oświaty i wychowania, kultury, sportu, rekreacji, turystyki, administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego;
  - 2) Obsługę techniczną, rzemiosło i nieuciążliwą produkcję;
  - 3) Funkcje magazynowo-składowe;
  - 4) Produkcję rolną.

## §4

Celem planu jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju i realizacji polityki inwestycyjnej na terenach rozwojowych wsi Leszno, mającej doprowadzić do powstania zorganizowanej, wyposażonej w infrastrukturę techniczną i usługową jednostki osadniczej, przy jednoczesnej ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych, związanych z położeniem wsi w bezpośrednim sąsiedztwie Kampinoskiego Parku Narodowego. Celem regulacji zawartych w planie jest również umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów, wynikających z różnego przeznaczenia terenów i różnych zasad zagospodarowania.

## §5

W planie miejscowym ustala 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 przyrodniczego,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, minimalny udział terenów biologicznie czynnych na działkach zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
7. zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu,
8. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji,
9. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej,

10. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
11. stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

## §6

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **budynkach gospodarczych** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75, poz 690, z późn. zmianami);
2. **detalu urbanistycznym** – należy przez to rozumieć elementy, służące rozwiązaniu styku przestrzeni otwartej i zamkniętej oraz wyposażenie terenów otwartych, mające na celu nadanie jej cech indywidualnych, np.: elementy związane z wypoczynkiem i zabawą – ławki, stoliki, huśtawki, przepłotnie itp., oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, kosze na śmieci, elementy plastyczne – rzeźby, fontanny, oczka wodne itp.;
3. **garażach** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75, poz 690, z późn. zmianami), o maksymalnej powierzchni całkowitej do 60 m<sup>2</sup>;
4. **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania a także pasy drogowe i uliczne;
5. **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu;
6. **liniach zabudowy umiejscowionych** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, w których plan nakazuje usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy, ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii i werand wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m;
7. **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przed głównym wejściem do górnej najwyższej krawędzi dachu;
8. **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tej działki;
9. **maksymalnym wskaźniku zabudowania terenu** – należy przez to rozumieć wskaźnik zdefiniowany jako stosunek sumy powierzchni zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni tej działki;

10.  **obiektach lub budynkach prowizorycznych**  – należy przez to rozumieć budynki posadowione bez fundamentów a także wiaty, za wyjątkiem wiat garażowych przy zabudowie jednorodzinnej;
11.  **obiektach lub budynkach tymczasowych**  – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i budynki przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekty budowlane nie połączone trwale z gruntem, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami);
12.  **odnawialnych źródeł energii**  – należy przez to rozumieć urządzenia wytwarzające ciepło lub energię elektryczną wykorzystujące energię słońca, ziemi, biopaliw ciekłych;
13.  **paliwach najmniej szkodliwych dla środowiska**  – należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo, m.in.: gaz ziemny, wodór alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasę oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
14.  **planie miejscowym**  – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, o którym mowa w §1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
15.  **powierzchni terenu biologicznie czynnego**  – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej zorganizowaną według zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. nr 75, poz 690, z późn. zmianami);
16.  **przejściach ekologicznych**  – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny się one znajdować w podmurówce, przy powierzchni terenu, mieć średnicę min. 10 cm, i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2 m. Przejścia ekologiczne mogą być również zrealizowane w formie prześwitu szerokości 10 cm, pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli wysokość podmurówki zostanie obniżona do 10 cm;
17.  **przepisach szczególnych i odrębnych**  – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
18.  **przeznaczeniu podstawowym**  – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które przeważa na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
19.  **przeznaczeniu dopuszczalnym**  – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
20.  **punktach charakterystycznych**  – należy przez to rozumieć lokalne dominanty przestrzenne lub ukształtowane indywidualnie elementy architektoniczne budynków, podkreślające ich szczególne usytuowanie i nadające otaczającej je przestrzeni cechy, ułatwiające jej identyfikację;
21.  **strefie wjazdu do zespołu zabudowy**  – należy przez to rozumieć dopuszczoną w planie miejscowym lokalizację wlotu drogi wewnętrznej;
22.  **terenach przeznaczonych na cele publiczne**  – należy przez to rozumieć te tereny, których zainwestowanie będzie w całości lub w części finansowane ze środków publicznych, przeznaczone na cele zgodne z art.6 ustawy z dnia 21

- sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603, z późn. zmianami);
23. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leszno, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno;
  24. **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia, służące do działalności nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności;
  25. **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia, służące do rynkowej działalności nieprodukcyjnej z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, obsługi ruchu turystycznego, transportu, administracji, obsługi finansowej itp.;
  26. **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć te funkcje usług bytowych, które są bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu miejscowego;
  27. **usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć powierzchnię wydzieloną w budynku mieszkalnym, przeznaczoną na funkcje usługowe, która stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

## §7

1. Rysunek planu miejscowego odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu miejscowego (granicami opracowania).
2. Ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu:
  - 1) granica planu miejscowego,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub sposobach użytkowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń stosowanych w rysunku planu (legenda),
  - 3) linie zabudowy, wyznaczone jako umiejscowione i nieprzekraczalne,
  - 4) obiekty zabytkowe,
  - 5) obiekty objęte ewidencją Konserwatora Zabytków,
  - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej wokół stanowisk archeologicznych,
  - 7) granice stref ochrony konserwatorskiej,
  - 8) granica Kampinoskiego Parku Narodowego,
  - 9) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - 10) pomniki przyrody,
  - 11) granice stref sanitarnych cmentarza,
  - 12) zasięg uciążliwości linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
  - 13) granica strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego,
  - 14) klasyfikacja funkcjonalna ulic,
  - 15) strefy lokalizacji wjazdów do zespołów zabudowy,
  - 16) ścieżki pieszo-rowerowe, usytuowane poza pasami drogowymi,
  - 17) przebieg rowów melioracyjnych i usytuowanie zbiorników wodnych,
  - 18) usytuowanie przepompowni ścieków sanitarnych,
  - 19) usytuowanie punktów charakterystycznych.

## §8

Decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi (DZIAŁ II niniejszej Uchwały) z uwzględnieniem wszystkich ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym zawarty w DZIALE I niniejszej Uchwały.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów

## §9

Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
3. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług podstawowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MW/U**,
4. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług podstawowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**,
5. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/MN/U**,
6. tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
7. tereny obiektów sakralnych i wyznań religijnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UW**,
8. tereny usług komercyjnych, z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**,
9. tereny usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UA**,
10. tereny usług z zakresu ochrony zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**,
11. tereny usług z zakresu rekreacji i sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
12. tereny usług z zakresu turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
13. tereny ośrodków naukowo-badawczych z dopuszczeniem obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **UN/RU**,
14. tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
15. tereny urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**,
16. tereny obiektów służb technicznych i gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**,
17. tereny parkingów publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **P<sub>T</sub>**,
18. tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
19. tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,
20. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
21. tereny rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,

22. tereny komunikacji kołowej: ulice zbiorcze – symbol **KD<sub>Z</sub>**, ulice lokalne – symbol **KD<sub>L</sub>**, ulice dojazdowe – **KD<sub>D</sub>**, ciągi pieszo-jezdne – symbol **KD<sub>J</sub>**, ciągi piesze – symbol **KD<sub>P</sub>**.

### **§10**

1. Dla terenów, o których mowa w §9 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
2. Tereny, o których mowa w §9 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach uchwały.
3. Dla terenów, o których mowa w §9 ustala się ponadto szczegółowe zasady zagospodarowania, które określają przepisy, zawarte w DZIALE II, w odniesieniu do poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§11**

Ustala się podział terenu objętego planem miejscowym na dwie strefy:

1. Strefę zurbanizowaną,
2. Strefę wyłączoną z zabudowy – upraw rolnych, ogrodniczo-warzywniczych i łąk.

#### **§12**

1. Dla strefy zurbanizowanej ustala się podział na obszary, zróżnicowane funkcjonalnie:
  - 1) mieszkaniowo-usługowy – centralny,
  - 2) mieszkaniowy – północny,
  - 3) produkcyjno-magazynowo-usługowy – południowy.
2. Dla strefy wyłączonej z zabudowy ustala się utrzymanie funkcji przyrodniczej i produkcji rolnej oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy i obiektów kubaturowych.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska przyrodniczego**

#### **§13**

Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, to znaczy:

1. istniejącego drzewostanu,
2. flory i fauny,
3. stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych,
4. ukształtowania terenu,
5. powietrza.

## §14

Wskazuje się granice:

1. Kampinoskiego Parku Narodowego oraz strefy wyłączzonej z zabudowy w odległości 25m od granic KPN,
2. obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLC 140001,
3. Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na obszarze którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42 poz. 870), zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

## §15

1. Obejmuje się szczególną ochroną prawną pomniki przyrody znajdujące się na terenie opracowania, wg poniższego wykazu:

Lp.	Nr rejestru	Obiekt	Lokalizacja
1.	318	Dąb szypułkowy	Park zabytkowy przy pałacu Berhsonów
2.		Jesion wyniosły	
3.	663	Lipa drobnolistna	ul. Fabryczna, vis a vis domu nr 7
4.	664	Topola biała	Park „Karpinek”
5.		Kasztanowiec zwyczajny	
6.	771	Jesion wyniosły	ul. Fabryczna w zadrzewieniu przydrożnym
7.	891	36 lip drobnolistnych	Ul. Lipowa
8.		17 jesionów wyniosłych	
9.		Dąb szypułkowy	Park „Karpinek”
10.		Dąb szypułkowy	Cmentarz parafialny, przy kwaterze wojskowej

2. Ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich działań inwestycyjnych planowanych w strefie oddziaływania na pomnik przyrody.

## §16

1. Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych, obsadzeń ulic, rowów, zieleni śródpolnej itp. na całym terenie objętym planem.
2. Ustala się nakaz wymiany drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej należy zastąpić nowym, już wstępnie ukształtowanym drzewem, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.

## §17

Ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu (z wyłączeniem drzew owocowych) w obrębie istniejących i nowotworzonych działek budowlanych oraz nakazuje się poprzedzenie realizacji nowych inwestycji inwentaryzacją i waloryzacją zieleni wysokiej i niskiej.



## §18

W przypadku realizacji nowej zabudowy, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i nie będzie wymagać zmian ukształtowania terenu. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan. Zgodę na wycięcie drzewa należy uzyskać w Urzędzie Gminy Leszno w odrębnym postępowaniu.

## §19

Na wyznaczonych na rysunku planu miejscowego terenach parków, oznaczonych symbolem **ZP** ustala się:

1. zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych, które nie są związane z prawidłowym funkcjonowaniem tych terenów,
2. ochronę, pielęgnację i uzupełnienie istniejącej roślinności,
3. odtworzenie i urządzenie alei spacerowych oraz miejsc rekreacyjnych, wypoczynkowych i kulturowych

oraz dopuszcza się realizację elementów detalu urbanistycznego.

## §20

Ustala się ochronę zieleni na terenie zabytkowych parków: przy ul. Fabrycznej 1 i Parku „Karpinek”. Dopuszcza się uzupełnienie roślinności na terenie parków, z zachowaniem ich kompozycji. Ewentualne nowe nasadzenia wymagają opracowania projektu urządzenia parku.

## §21

1. Na całym obszarze objętym planem miejscowym nakazuje się, stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów lub elementów ażurowych – umożliwiających migrację drobnej zwierzyny. Ogrodzenia pomiędzy sąsiednimi działkami należy wykonywać bez podmurówki, lub stosując w niej przy powierzchni terenu przejścia ekologiczne.
2. Ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń pełnych.

## §22

1. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i promieniowaniem istniejącej i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej, poprzez przestrzeganie w poszczególnych budynkach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska.
2. Ustala się zagospodarowanie terenów położonych w liniach rozgraniczających ulic klasy G w sposób ograniczający uciążliwość, wynikające z hałasu i zanieczyszczenia powietrza, między innymi poprzez stosowanie dostępnych rozwiązań technicznych takich jak: nawierzchnie cichobieżne, zieleń izolacyjna.

## §23

1. Nakazuje się zachowanie i odtworzenie systemu rowów melioracyjnych, przebiegających przez teren objęty planem miejscowym.
2. Zakazuje się niszczenia, zasypywania i zanieczyszczania znajdujących się na terenie opracowania rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych. Nakazuje się właścicielom gruntów, na których znajdują się rowy ich bieżącą konserwację, której wykonywanie będzie kontrolowane przez Urząd Gminy, lub pozostawienie wzdłuż rowu pasa szerokości 4 m, który umożliwi dostęp do rowu stosownym służbom (Spółka Wodna), w celu jego konserwacji. Wszelkie przebudowy i przekrycia rowów, znajdujących się w obrębie prywatnych działek mogą być prowadzone po opracowaniu projektu przebudowy przez osobę uprawnioną oraz po przeprowadzeniu niezbędnej procedury administracyjnej,
3. Ustala się kompleksową przebudowę lub likwidację istniejącej sieci drenarskiej na terenach rolnych, przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych. Uzgodnienia wymagają ponadto:
  - 1) wszelkie zmiany trasy lub przekrycia rowów melioracyjnych,
  - 2) budowle komunikacyjne, realizowane w bezpośrednim sąsiedztwie rowów,
  - 3) inwestycje liniowe na terenach zmeliorowanych,
  - 4) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów produkcyjno-usługowych oraz ulic o nawierzchni utwardzonej.

## §24

Zakazuje się:

1. sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 6 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi rowu, z wyłączeniem terenów **9MN** i **20MN/U**, dla których obowiązują ustalenia szczegółowe, zawarte odpowiednio w **§77** i **§83**. W przypadku ogrodzeń przecinających poprzecznie bieg rowu, warunki swobodnego przepływu winny być zachowane przez sprawnie funkcjonujący system przepustów,
2. odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu.

## §25

Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych, w tym wód gruntowych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez:

1. realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z §61 i §62 niniejszej uchwały oraz ograniczenie eksploatacji lokalnych studni,
2. odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic i placów miejskich zgodnie z §63,
3. ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, zgodnie z §47,
4. ograniczenie eksploatacji lokalnych studni na rzecz gminnej sieci wodociągowej i docelową ich likwidację.

## §26

1. Ustala się ochronę skarp, krawędzi erozyjnych, wydm i innych charakterystycznych elementów ukształtowania terenu.
2. W przypadku lokalizowania nowej zabudowy na terenach wydm, nakazuje się ich zachowanie, poprzez:
  - 1) stosowanie konstrukcji lekkich i płytkie posadowienie budynków oraz dostosowanie usytuowania budynku do ukształtowania terenu,
  - 2) wprowadzenie zakazu wszelkich prac ziemnych, z wyłączeniem wykopów pod fundamenty budynków.

## §27

Na całym obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się:

1. 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,
2. lokalizacji obiektów i urządzeń, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

## §28

1. Dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, wyłącznie na terenach usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/P**.
2. Nakazuje się rekultywację terenów, na których prowadzona jest lub była działalność powodująca degradację środowiska, w trakcie jej prowadzenia, lub gdy jest to niemożliwe – bezpośrednio po zakończeniu tej działalności i na koszt podmiotu, który tę działalność prowadził.

## Rozdział 5

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

## §29

Poddaje się szczególnej ochronie prawnej, przewidzianej we właściwych przepisach, położone na terenie opracowania obiekty zabytkowe:

1. Pałac Berhsonów, ul. Fabryczna 1, nr rej. 1054/495;
2. Park, ul. Fabryczna 1, nr rej. 1525;
3. Kościół Narodzenia św. Jana Chrzciciela, nr rej. 1645; oraz pomniki i miejsca pamięci narodowej.

### **§30**

W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru, wymienionych w § 29 ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na:

1. prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
2. wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
3. prowadzenie badań konserwatorskich lub architektonicznych,
4. prowadzenie badań archeologicznych,
5. dokonywanie podziału zabytku,
6. zmianę przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z tego zabytku,
7. umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam itp.,
8. podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

### **§31**

Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie opracowania następujące obiekty, objęte ewidencją konserwatorską:

1. Park „Karpinek”,
2. Budynek mieszkalny robotników cukrowni,
3. Dwór, ul. Fabryczna 3,
4. Cukrownia „Michałów”, budynek „Wagi”, ul. Fabryczna 5,
5. Cukrownia „Michałów”, ambulatorium, ul. Fabryczna 5,
6. Cukrownia „Michałów”, portiernia, ul. Fabryczna 5,
7. Kościół św. Jana Chrzciciela, ul. Sochaczewska 67,
8. Plebania, ul. Sochaczewska 67,
9. Dom mieszkalny, ul. Sochaczewska 67,
10. Cmentarz przy katolickim kościele parafialnym Narodzenia św. Jana Chrzciciela (układ cmentarza, kaplica, zabytkowe i historyczne nagrobki).

### **§32**

W odniesieniu do obiektów objętych ewidencją Konserwatora Zabytków ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

1. wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
2. robót budowlanych w otoczeniu obiektu objętego ewidencją,
3. badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych,
4. podziału obiektu objętego ewidencją,
5. zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z obiektu objętego ewidencją,
6. umieszczania urządzeń technicznych, tablic, reklam itp.,
7. podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu obiektu objętego ewidencją.

### **§33**

1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych położonych na terenie objętym planem miejscowym w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego specjalnym symbolem i numerami: 56-62/13, 56-62/14.

2. Dla terenów w obrębie stref ochrony konserwatorskiej wokół stanowisk archeologicznych plan ustala:
  - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
  - 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz 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. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

### **§34**

Ustala się zachowanie i ochronę znajdujących się na terenie wsi pomników, krzyży przydrożnych, miejsc pamięci i mogił wojennych.

### **§35**

Nakazuje się dostosowanie formy, gabarytów i detalu architektonicznego nowych i modernizowanych budynków do lokalnych tradycji – budownictwa wsi mazowieckiej oraz harmonijne wkomponowanie nowych obiektów w otaczający krajobraz.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

### **§36**

Ustala się układ głównych przestrzeni publicznych, w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. ciąg ulic Sochaczewska-Warszawska – historyczny szlak Królewski, na odcinku od cmentarza do Parku Karpinek, wraz z placem przed Urzędem Gminy i Parkiem,
2. ul. Błońska od ul. Lipowej do Kościoła Narodzenia św. Jana Chrzciciela,
3. Al. Wojska Polskiego, na odcinku od ul. Błońskiej do placu przed Urzędem Gminy,
4. Ul. Polna, stanowiąca piesze powiązanie terenu wsi z Puszczą Kampinoską.

### **§37**

Na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w tym w przestrzeniach publicznych ustala się:

1. Pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie, z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu,

2. Odtworzenie i urządzenie systemu dróg pieszo-rowerowych, w oparciu o indywidualne, szczegółowe opracowania studialno-projektowe oraz istniejące szlaki turystyczne i rowerowe, przebiegające wzdłuż dróg 1KU<sub>Z</sub>, 2KU<sub>Z</sub>, 8KU<sub>L</sub>.
3. Zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
4. Wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w oparciu o indywidualne szczegółowe opracowania studialno-projektowe,
5. Zakaz umieszczania indywidualnych wolnostojących nośników reklamowych – zezwala się na umieszczanie reklam jedynie w miejscach wskazanych przez Urząd Gminy, na przygotowanych w tym celu nośnikach reklamowych.

### **§38**

W zakresie umieszczania reklam ustala się:

1. Zakaz umieszczania reklam na pomnikach i w miejscach pamięci narodowej oraz na pomnikach przyrody i drzewach.
2. Dopuszcza się umieszczanie reklam i znaków plastycznych w obrębie prywatnych działek, jedynie w wypadku, kiedy dotyczą one działalności prowadzonej w obrębie działki, na której się znajdują oraz nakazuje uzgadnianie projektów reklam z Urzędem Gminy.

### **§39**

1. Wyklucza się lokalizację ogrodzeń w obrębie terenów przeznaczonych na cele publiczne – położonych w liniach rozgraniczających ulic, placów i ciągów pieszych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, okresowe ogródki kawiarniane.
2. Nakazuje się uzgodnienie z Urzędem Gminy projektów ogrodzeń obiektów użyteczności publicznej i prywatnych posesji od strony terenów przeznaczonych na cele publiczne – ulic, ciągów pieszych i placów.

## **Rozdział 7**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy**

#### **§40**

Ustala się umiejscowione i nieprzekraczalne linie zabudowy.

#### **§41**

1. Nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy.
2. O ile na rysunku planu miejscowego nie ustala się umiejscowionej linii zabudowy, nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego, przy zachowaniu szerokości ulicy dojazdowej i uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. W przypadku, gdy na rysunku planu miejscowego nie wskazuje się linii zabudowy umiejscowionych i nieprzekraczalnych, nakazuje się lokalizację budynków na działce w odległości co najmniej 5 m od linii rozgraniczającej ulicy (granicy działki), jednak nie mniej niż 6 m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

#### §42

Ustala się maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy:

1. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – od 0,25 do 0,40, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w DZIALE II niniejszej uchwały,
2. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych **MN/U** – 0,60,
3. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług podstawowych **MN/MW/U** – 0,60,
4. dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** – 0,90,
5. dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych **MW/MN/U** – 0,90,
6. dla terenów usługowych – 0,40 – 1,00, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
7. dla terenów produkcyjno-magazynowych – 1,00.

#### §43

Ustala się, że liczba kondygnacji nowej zabudowy na terenach **MN**, **MN/U**, **MN/MW/U**, **MW/U** i **MW/MN/U** nie może przekraczać trzech, a jej wysokość nie może być większa, niż określona w ustaleniach szczegółowych – Dział II niniejszej uchwały.

#### §44

1. W budynkach lokalizowanych na terenach **MN** i **MN/U** oraz w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych na terenach **MN/MW/U**, **MW/MN/U** nakazuje się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci w granicach od 15° do 45°. Kierunek usytuowania kalenicy powinien nawiązywać do zabudowy, znajdującej się w tym samym ciągu ulicznym, kolorystyka pokryć dachowych – tonacje brązów, czerwieni, szarości.
2. Kolorystyka elewacji winna nawiązywać do naturalnych materiałów budowlanych, tj. tonacji bieli, szarości, beży i brązów. Zakazuje się stosowania sidingu i blachy trapezowej na elewacjach budynków oraz w przypadku remontu kapitalnego, modernizacji lub rozbudowy istniejących budynków nakazuje wymianę elementów azbestowych na inne materiały, dopuszczone w obowiązujących normach do stosowania w budownictwie.

## §45

Ustala się zasady lokalizowania ogrodzeń:

1. zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
2. nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimum 60% prześwicie w przęśle i cokole nie wyższym niż 0,6 m lub żywopłotów,
3. ogrodzenia realizowane na terenie objętym planem muszą spełniać następujące warunki:
  - 1) nie mogą być wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
  - 2) muszą być realizowane zgodnie z §21 niniejszej uchwały,
4. ustalenie ust. 3, pkt 1) nie dotyczy ogrodzeń terenów sportowych i usług oświaty, które mogą być realizowane jako wyższe, ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania,
5. nakłada się obowiązek przedstawienia właściwemu organowi projektu ogrodzenia przy zgłaszaniu jego budowy.

## Rozdział 8

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu**

## §46

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej z dopuszczonymi usługami podstawowymi (z 5% tolerancją) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w DZIALE II niniejszej uchwały.
2. Ustala się adaptację istniejących podziałów geodezyjnych. Dopuszcza się korekty istniejących podziałów, jeżeli mają one na celu doprowadzenie działek do wielkości ustalonych w planie.
3. W przypadku działek niezabudowanych, o wielkościach niezgodnych z ustaleniami planu, zaleca się ich połączenie i ponowny podział, w celu doprowadzenia do wielkości zgodnej z ustaleniami planu.
4. Ustala się minimalną szerokość frontu nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20m, z tolerancją do 10%. Na nowo tworzonych działkach o szerokości frontu poniżej 20m dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej wyłącznie w formie budynków bliźniaczych.

## §47

1. Ustala się minimalny udział terenów biologicznie czynnych:
  - 1) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 70%,
  - 2) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług podstawowych – 50%,
  - 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40%,



- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych – 40%,
- 5) na terenach usług – od 30% do 70%, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
- 6) na parkingach terenowych – 20%.

Pozostała część działki przeznaczona jest na zabudowę oraz powierzchnie dojazdów i dojazdów.

2. Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowania terenu:

- 1) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20%,
- 2) na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych – 40%,
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 50%,
- 4) na terenach usług – 60%.

#### **§48**

Jako dominujący typ zagospodarowania na terenach zurbanizowanych wsi ustala się zabudowę jednorodzinną w formie budynków wolnostojących. Realizację nowych domów bliźniaczych dopuszcza się na terenach wyszczególnionych w ustaleniach szczegółowych oraz na pozostałych terenach przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową, jednak wyłącznie w przypadku: konieczności ochrony drzewostanu, ukształtowania terenu, stosunków wodnych lub zasad ładu przestrzennego, pod warunkiem, że są one usytuowane na dwóch wydzielonych działkach, spełniających ustalone w planie miejscowym warunki dla działek budowlanych.

#### **§49**

1. Istniejącą zabudowę działek mieszkaniowych, która nie stanowi samowoli budowlanej, traktuje się jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji lub rozbudowy, pod warunkiem, że zachowany zostaje procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej oraz wszystkie warunki, dotyczące zabudowy mieszkaniowej, ustalone w planie miejscowym.
2. Wyklucza się lokalizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki budowlanej. Realizacja nowego budynku mieszkalnego w obrębie działki już zabudowanej jest możliwa jedynie pod warunkiem docelowego wyburzenia istniejącego budynku mieszkalnego, co powinno nastąpić niezwłocznie po oddaniu do użytku nowego budynku.

#### **§50**

Nakazuje się dostosowanie lokalizacji nowych budynków na działkach do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu, z zachowaniem priorytetu wartości drzew.

#### **§51**

1. Na rysunku planu miejscowego wskazuje się działki przeznaczone dla lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjno-magazynowych.
2. Istniejącą zabudowę działek usługowych i produkcyjno-magazynowych traktuje się jako adaptowaną, z dopuszczeniem jej modernizacji i dopuszczeniem rozbudowy, przy zachowaniu istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu,

powierzchni biologicznie czynnej na działce oraz wszystkich innych ustaleń dotyczących zabudowy.

3. Ustala się zakaz lokalizacji na terenie opracowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup>.

### **§52**

Na całym terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług podstawowych, wbudowanych w budynki mieszkalne, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku i że nie wymaga to wznoszenia dodatkowych budynków w obrębie działki.

### **§53**

1. Dopuszcza się realizację w obrębie działek budowlanych, stałych budynków gospodarczych lub garaży (po jednym obiekcie na działce, o wysokości 1 kondygnacji i powierzchni całkowitej nie większej niż 60m<sup>2</sup>), pod warunkiem dostosowania ich lokalizacji do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowania wszystkich innych ustaleń planu miejscowego, dotyczących zabudowy.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w ostrej granicy działki, jako obiektów zintegrowanych z zabudową istniejącą lub planowaną na działkach sąsiednich.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

### **§54**

Ustala się powiązanie terenu z układem zewnętrznym w następujący sposób:

1. drogą wojewódzką nr 580 Warszawa – Sochaczew, klasy Z;
2. drogą wojewódzką nr 579 Błonie – Nowy Dwór Maz., klasy Z.

### **§55**

Ustala się rozwiązanie komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą i projektowaną sieć ulic lokalnych: L 1/2 (jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu) i dojazdowych: D 1/2 i 1/1 (jednojezdniowe o dwóch i jednym pasie ruchu), jedno i dwukierunkowych.

### **§56**

Ustala się przebiegi i szerokości w liniach rozgraniczających następujących ulic:

1. zbiorcze (Z)
  - droga wojewódzka nr 580 – 1KD<sub>Z</sub> – zgodnie ze stanem istniejącym,
  - droga wojewódzka nr 579 – 2KD<sub>Z</sub> – zgodnie ze stanem istniejącym (z zaleceniem budowy docelowych przebiegów dróg wojewódzkich w klasie G poza obszarem objętym planem miejscowym),

2. lokalne (L)  
oznaczone na rysunku planu symbolami od 3KD<sub>L</sub> do 13KD<sub>L</sub> – zgodnie ze stanem istniejącym i nie mniej niż 10 m, projektowane – min. 12m,
3. dojazdowe (D)  
oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 14KD<sub>D</sub> do 44 KD<sub>D</sub> oraz 47KD<sub>D</sub> – zgodnie ze stanem istniejącym i nie mniej niż 8 m, projektowane – min. 10m,
4. ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 48KD<sub>J</sub> do 54KD<sub>J</sub> – min. 5m,
5. ciągi pieszo-rowerowe, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 55KD<sub>P</sub> do 58KD<sub>P</sub> – min. 3m,
6. Ustala się następujące parametry i zasady prowadzenia dróg wewnętrznych:
  - 1) minimalna szerokość drogi wewnętrznej:
    - a. obsługującej od 1 do 6 działek – 6 m,
    - b. obsługującej powyżej 6 działek – 8 m.
  - 2) drogi wewnętrzne winny mieć dwa włączenia do układu ulic publicznych,
  - 3) dopuszcza się jedno włączenie drogi wewnętrznej do układu ulic publicznych, pod warunkiem, że droga wewnętrzna zakończona będzie placem manewrowym, o minimalnych wymiarach 16 m x16 m,
  - 4) włączenia do dróg wewnętrznych z ulic publicznych winny być sytuowane w osi drogi wewnętrznej lub ulicy znajdującej się po przeciwnej stronie,
  - 5) odległość między wlotami dróg wewnętrznych oraz wlotu na drogę wewnętrzną od skrzyżowania winna wynosić minimum 60 m (mierzona w osi drogi).

## **§57**

1. Nakazuje się przesunięcie bądź likwidację wszystkich naziemnych urządzeń i budowli technicznych, zlokalizowanych wewnątrz pasów ulicznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
2. W przypadku realizacji nowych ogrodzeń działek nakazuje się zachowanie w obrębie skrzyżowań „trójkątów widoczności”, zgodnie z rysunkiem planu.

## **§58**

Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy zastosowaniu wskaźników:

- 1) 2 miejsca parkingowe/dom mieszkalny lub mieszkanie,
- 2) 20 miejsc parkingowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla osób niepełnosprawnych i samochodów dostawczych.

## **§59**

1. Dopuszcza się realizację ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż ulic publicznych, których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa 12 m.
2. Ustala się wskazane na rysunku planu miejsca lokalizacji parkingów publicznych, z koniecznością zapewnienia stanowisk dla osób niepełnosprawnych. Tereny parkingów wskazane na rysunku planu i oznaczone symbolem P<sub>T</sub>, winny być realizowane z zachowaniem co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej.

## §60

Wprowadza się zasadę powszechnego stosowania ścieżek rowerowych, prowadzonych wzdłuż ulic publicznych oraz wzdłuż rowów melioracyjnych, w miejscach wskazanych na rysunku planu.

## Rozdział 10

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury

## §61

W zakresie zaopatrzenia terenu objętego planem w wodę ustala się, że:

1. zaopatrzenie w wodę nastąpi z wodociągu gminnego, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową, prowadzoną w ulicach, według projektów budowlano-wykonawczych;
2. woda czerpana będzie z ujęć wody w Feliksowie i Czarnowie;
3. należy zrealizować spięcie systemów wodociągowych zaopatrywanych z ujęcia w Feliksowie i Czarnowie;
4. nieruchomości, których użytkownicy czerpią dotychczas wodę z własnych studni będą stopniowo przyłączane do gminnej sieci wodociągowej a studnie będą likwidowane, bądź utrzymywane dla potrzeb awaryjnych, z zachowaniem zasad ochrony wód podziemnych. W przypadku wystąpienia gwałtownego obniżenia się poziomu wód podziemnych, wywołanego niżówką hydrologiczną, plan wprowadza zakaz zraszania przydomowych trawników lub prowadzenia innych form korzystania z zasobów wodnych, z wyłączeniem bezpośrednich potrzeb bytowych mieszkańców wsi;
5. przewody wodociągowe o średnicy mniejszej niż 100mm będą sukcesywnie wymieniane, w miarę urbanizacji terenu objętego planem miejscowym, zgodnie z zapotrzebowaniem mieszkańców na cele bytowo-gospodarcze;
6. przekroje rur będą uwzględniać zapotrzebowanie wody dla celów przeciwpożarowych.

## §62

W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1. jako rozwiązanie docelowe – skanalizowanie całego terenu objętego planem;
2. odprowadzenie ścieków w systemie pompowo-grawitacyjnym, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, prowadzoną w ulicach, według projektów budowlano-wykonawczych, do przepompowni ścieków przy ul. Fabrycznej a następnie z wykorzystaniem istniejących kolektorów tłocznych do oczyszczalni w Błoniu,
3. nakazuje się stopniową likwidację istniejących szamb, w miarę przyłączania terenów do gminnej kanalizacji sanitarnej,
4. dopuszcza się inne sposoby odprowadzenia ścieków niż ustalone w planie miejscowym (z wyłączeniem oczyszczalni z rozsączkowaniem ścieków), po wykonaniu stosownych opracowań specjalistycznych i uzyskaniu właściwych zezwoleń.

### §63

W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

1. odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie określonych w §47 powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki, przepuszczalnych nawierzchni ulic dojazdowych oraz budowanie ciągów pieszych i rowerowych o nawierzchniach przepuszczalnych;
2. odprowadzenie wód opadowych z ulic o nawierzchniach utwardzonych, po uprzednim podczyszczeniu do rowów melioracyjnych i innych sztucznych zbiorników wodnych;
3. renowację i odtworzenie systemu rowów melioracyjnych oraz, w miarę możliwości terenowych, budowę nowych rowów, o podłożu nieprzepuszczalnym, które będą odprowadzać wodę do istniejących rowów melioracyjnych lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub wody do odparowania;
4. stopniowe wprowadzanie nowoczesnych urządzeń infrastruktury technicznej, służących biernej i czynnej ochronie jakości i ilości zasobów wód podziemnych;
5. zaleca się budowę systemów magazynowania wody deszczowej, w obrębie działek prywatnych i publicznych, w celu jej wykorzystywania do podlewania ogrodów.

### §64

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się, że:

1. zaopatrzenie terenu objętego planem w gaz średnioprężny odbywać się będzie z istniejącej stacji redukcyjnej gazu I stopnia „Leszno”, poprzez istniejący gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 150 mm, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
2. w pasach drogowych ulic lokalnych i dojazdowych rezerwowany będzie teren, niezbędny do realizacji sieci gazowej, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia ulicy, prowadzenia sieci przez tereny prywatne, z zachowaniem odległości 0,5 m pomiędzy gazociągiem a ogrodzeniem;
3. warunki, jakim winny odpowiadać sieci gazowe i usytuowanie wokół nich obiektów terenowych będą zgodne z obowiązującymi przepisami;
4. szafki gazowe, umiejscowione w ogrodzeniach (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) lub na budynku należy montować zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią;
5. gazyfikacja odbywać się będzie po zawarciu porozumienia pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

### §65

W zakresie zaopatrzenia terenu objętego planem w ciepło ustala się pokrycie potrzeb cieplnych dla istniejącej i projektowanej zabudowy ze źródeł lokalnych i indywidualnych oraz:

1. nakazuje się wykorzystanie sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych najmniej szkodliwych dla środowiska lub odnawialnych źródeł energii jako źródła zaopatrzenia w ciepło;

2. zakazuje się w nowych i modernizowanych budynkach stosowania pieców i kominków grzewczych, opalanych paliwem stałym nieodnawialnym, jako podstawowego źródła ciepła.

## §66

W zakresie zaopatrzenia terenu objętego planem w energię elektryczną ustala się:

1. zasilanie terenu w energię elektryczną 15kV poprzez istniejącą stację transformatorową „Brwinów”;
2. rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną poprzez odbudowę, przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowę nowych a także poprzez odbudowę, przebudowę, modernizację i wymianę istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowę nowych stacji;
3. prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, z dopuszczeniem w ekonomicznie lub technicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenia linii napowietrznych SN i nN na wspólnych słupach;
4. prowadzenie linii elektroenergetycznych w pasach drogowych, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia ulicy, prowadzenia sieci przez tereny prywatne,
5. dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym lub kablowym oraz stacji transformatorowych SN/nN słupowych lub wewnętrznych, w zależności od uwarunkowań przestrzennych, technicznych i ekonomicznych;
6. zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
7. przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami prawa energetycznego;
8. zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;
9. nakaz przycinania drzew i krzewów, rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;
10. plany zagospodarowania poszczególnych terenów (działek) powinny przewidywać rezerwę terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia sytuowanych na tych terenach obiektów w energię elektryczną i oświetlenie terenu;
11. oświetlenie uliczne z sieci istniejącej i projektowanej oraz sukcesywną modernizację istniejącego oświetlenia ulicznego, z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa użytkowników i estetyki wprowadzanych rozwiązań.

## §67

Wskazuje się granice pasa technologicznego linii elektroenergetycznych wysokich napięć:

1. 220 kV – ca 70 m (po 35 m od osi);
2. 110 kV – ca 40 m (po 20 m od osi).

## **§68**

Wskazuje się strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia w odległości 15m w każdą stronę od istniejącego przewodu, zgodnie z rysunkiem planu. Wewnątrz strefy ustala się:

1. zakaz wznoszenia wszelkiej zabudowy, tj budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garaży, obiektów takich jak: wiaty, altany, ogrodzenia oraz składowania materiałów łatwopalnych;
2. zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5m od rurociągu i kabla światłowodowego;
3. obowiązek uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji liniowych naziemnych i podziemnych oraz robót ziemnych w obrębie strefy bezpieczeństwa z eksploatatorem rurociągu.

## **§69**

1. Ustala się przyłączanie nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, oraz o możliwości lokalnych operatorów.
2. Zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz ustala się stopniową wymianę sieci napowietrznej na kablową.

## **§70**

Ustala się, że zasady utrzymania porządku i czystości na terenie objętym planem miejscowym będą zgodne ze stosownymi przepisami, obowiązującymi na terenie gminy Leszno.

## **Rozdział 11**

### **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów**

## **§71**

Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

## DZIAŁ II

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

#### Rozdział 12

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

##### §72

Wyznaczają się tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach ogrodowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 21MN, 22MN, 24MN, 25MN, 30MN, 31MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 101MN, 106MN.**

##### §73

1. Na terenach **MN** ustala się rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolnostojących.
2. Na terenach **MN** dopuszcza się:
  - 1) lokalizowanie zabudowy bliźniaczej, na terenach wyszczególnionych w § 75, ust. 1 pkt 1 oraz na pozostałych terenach **MN**, jednak pod warunkiem, że jest to uzasadnione koniecznością ochrony drzewostanu, ukształtowania terenu, stosunków wodnych oraz że domy są usytuowane na dwóch wydzielonych działkach, spełniających ustalone w planie miejscowym warunki dla działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - 3) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy (nie więcej niż 1 obiekt o powierzchni do 60m<sup>2</sup> w obrębie działki budowlanej).
3. Na terenach **MN** wyklucza się:
  - 1) lokalizowanie zabudowy usługowej, w formie oddzielnych budynków, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków usługowych na wydzielonych działkach,
  - 2) lokalizowanie obiektów przemysłowych oraz obiektów i urządzeń, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne lub może on być wymagany, 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,
  - 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.



## §74

Na terenach **MN** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 58 niniejszej uchwały.

## §75

Dla terenów **MN** ustala się:

1. minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy ( $I_{MAX}$ ):
  - 1) dla terenów: **9MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 21MN, 22MN, 30MN, 31MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 106MN**:
    - a) zabudowy wolnostojącej –  $800m^2$ ,  $I_{MAX}=0,40$ ,
    - b) zabudowy bliźniaczej –  $600m^2$ ,  $I_{MAX}=0,40$ ,
  - 2) dla terenów: **2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 24MN, 25MN, 101MN** –  $1000m^2$ ,  $I_{MAX}=0,35$
  - 3) dla terenów: **1MN, 3MN, 4MN** –  $1500m^2$ ,  $I_{MAX}=0,25$ ,
2. maksymalną wysokość zabudowy – 3,5 m od poziomu terenu do poziomu okapu i 8,5 m do najwyższej krawędzi dachu,
3. maksymalną liczbę kondygnacji – 2,
4. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
5. lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

## §76

Dla terenów **MN** ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §16, §17, §18, §21, §22, §24 ust.2, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
3. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §38, §39 niniejszej uchwały,
4. w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §40, §41, §42, §43, §44, §45 niniejszej uchwały,
5. w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §46, §48, §49, §50, §52, §53 niniejszej uchwały,
6. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §56, §57 ust. 2, §58 ust. 1 niniejszej uchwały,
7. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
8. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

## §77

Ustalenia §72 – §76 obowiązują dla wszystkich terenów **MN**, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu **1MN**:

- 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 25m od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 2) Zakaz realizacji bram i furtek od strony gruntów KPN.
- 3) Ochronę zabytków archeologicznych położonych na terenie objętym planem miejscowym w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego specjalnym symbolem i numerem: 56-62/13, zgodnie z ustaleniami § 33 niniejszej uchwały.

2. Dla terenu **2MN**:

- 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 25m od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 2) Zakaz realizacji bram i furtek od strony gruntów KPN.
- 3) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 6m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu.
- 4) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 15m od rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia oraz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5m.

3. Dla terenu **3MN**:

- 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 25m od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 2) Zakaz realizacji bram i furtek od strony gruntów KPN.
- 3) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 6m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu.

4. Dla terenów **4MN** i **5MN**:

- 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 25m od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego.
- 2) Zakaz realizacji bram i furtek od strony gruntów KPN.
- 3) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 15m od osi rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia oraz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5m.

5. Dla terenu **6MN**:

- 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 6m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu.

6. Dla terenu **7MN**:

- 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 6m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu.

7. Dla terenu **8MN**:
  - 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 6m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu.
8. Dla terenu **9MN**:
  - 1) Zakaz sytuowania zabudowy i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu.
9. Dla terenu **11MN**:
  - 1) Ochronę zabytków archeologicznych położonych na terenie objętym planem miejscowym w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego specjalnym symbolem i numerem: 56-62/14, zgodnie z ustaleniami § 33 niniejszej uchwały.
10. Dla terenów: **12MN, 13MN, 14MN, 21MN, 22MN, 24MN, 25MN**:
  - 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 6m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu.
11. Dla terenów: **31MN, 33MN**:
  - 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 25m od granicy Kampinoskiego Parku Narodowego.
12. Dla terenu **47MN**:
  - 1) Zakaz realizacji bram i furtek od strony gruntów KPN.

### Rozdział 13

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych (MN/U) oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług podstawowych (MN/MW/U)

#### §78

Wyznaczają się tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług podstawowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **19MN/U, 20MN/U, 26MN/U, 27MN/U, 42MN/U, 44MN/U, 45MN/U, 52MN/U, 53MN/U, 60MN/U, 63MN/U, 66MN/U, 68MN/U, 69MN/U, 72MN/U, 73MN/U, 76MN/U, 78MN/U, 79MN/U, 82MN/U, 83MN/U, 93MN/U, 98MN/U, 99MN/U, 100MN/U, 102MN/U, 103MN/U** oraz teren jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług podstawowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **65MN/MW/U**.

#### §79

1. Na terenach **MN/U** i **MN/MW/U** ustala się rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego w formie budynków wolnostojących.
2. Na terenach **MN/U** oraz **65MN/MW/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie obiektów usługowych, o lokalnym zasięgu obsługi, pod warunkiem, że zostanie wykluczona realizacja usług, mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
- 2) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych,
- 3) lokalizowanie zabudowy bliźniaczej, na terenach wskazanych w § 81, ust. 1 pkt 1, 2 a także na pozostałych terenach, jednak pod warunkiem, że jest to uzasadnione koniecznością ochrony drzewostanu, ukształtowania terenu lub stosunków wodnych oraz że domy są usytuowane na dwóch wydzielonych działkach, spełniających ustalone w planie miejscowym warunki dla działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych,
- 4) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.

a na terenie **65MN/MW/U** dodatkowo:

- 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków szeregowych pod warunkiem, że domy są usytuowane na wydzielonych działkach, spełniających ustalone w planie miejscowym warunki dla działek budowlanych dla takiej zabudowy oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 2) lokalizowanie stałych budynków garażowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako obiektów do 10 stanowisk i o powierzchni całkowitej do 240m<sup>2</sup> lub jako zespołów garażowych o ujednoczonych rozwiązaniach formalnych, gabarytowych, materiałowych i kolorystyce.
3. Na terenach **MN/U** i **MN/MW/U** wyklucza się:
- 1) lokalizowanie obiektów przemysłowych oraz obiektów i urządzeń, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe lub może on być wymagany, 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,
  - 2) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

## §80

Na terenach **MN/U** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 58 niniejszej uchwały.

## §81

Dla terenów **MN/U** ustala się:

1. minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej:
  - 1) dla terenów: **19MN/U, 20MN/U, 42MN/U, 44MN/U, 45MN/U, 68MN/U, 69MN/U, 72MN/U, 76MN/U, 82MN/U, 73MN/U, 78MN/U, 79MN/U, 83MN/U:**
    - a) dla zabudowy wolnostojącej – 800m<sup>2</sup>,

- b) dla zabudowy bliźniaczej – 600m<sup>2</sup>,
- 2) dla terenu **65MN/MW/U**:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 800m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 600m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej – 300 m<sup>2</sup>,
- 3) dla terenów: **26MN/U, 27MN/U, 52MN/U, 53MN/U, 60MN/U, 63MN/U, 66MN/U, 93MN/U, 98MN/U, 99MN/U, 100MN/U, 102MN/U, 103MN/U** – 1000m<sup>2</sup>,
- 2. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – I<sub>MAX</sub>=0,60,
- 3. maksymalną wysokość zabudowy – dla terenów: **26MN/U, 53MN/U, 66MN/U, 93MN/U, 100MN/U, 102MN/U, 105MN/U** – 3,5 m od poziomu terenu do poziomu okapu i 8,5 m do najwyższej krawędzi dachu, dla pozostałych terenów **MN/U** oraz dla terenu **65MN/MW/U** – 4,5 m od poziomu terenu do poziomu okapu i 9,5 m do najwyższej krawędzi dachu,
- 4. maksymalną liczbę kondygnacji – 3,
- 5. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 1) dla terenów: **26MN/U, 27MN/U, 52MN/U, 53MN/U, 60MN/U, 63MN/U, 66MN/U, 93MN/U, 98MN/U, 99MN/U, 100MN/U, 102MN/U, 103MN/U** – 50%,
  - 2) dla terenów **19MN/U, 42MN/U, 44MN/U, 45MN/U, 68MN/U, 69MN/U, 72MN/U, 76MN/U, 82MN/U, 73MN/U, 78MN/U, 79MN/U, 83MN/U, 65MN/MW/U** – 30%
- 4. lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

## §82

Dla terenów **MN/U** oraz **MN/MW/U** ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §16, §17, §18, §21, §22, §24 ust.2, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
3. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §38, §39 niniejszej uchwały,
4. w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §40, §41, §42, §43, §44, §45 niniejszej uchwały,
5. w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §46, §48, §49, §50, §53 niniejszej uchwały,
6. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §56, §57 ust. 2, §58 niniejszej uchwały,
7. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
8. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

## §83

Ustalenia §78 – §82 obowiązują dla wszystkich terenów **MN/U**, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu: **20MN/U**:

- 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 4m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu.

2. Dla terenu: **27MN/U**:

- 2) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 6m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu.

3. Dla terenu **53MN/U**:

- 1) Zakaz sytuowania budynków mieszkalnych, produkcji żywności, zakładów gastronomicznych, sklepów z żywnością w granicach strefy sanitarnej cmentarza tj. 50m w przypadku zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego i 150m w przypadku zaopatrzenia w wodę z własnego ujęcia.
- 2) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 25m od granicy KPN.
- 3) Zakaz realizacji bram i furtek od strony gruntów KPN.

4. Dla terenów: **60MN/U, 63MN/U, 65MN/MW/U, 66MN/U, 100MN/U, 103MN/U**:

- 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 6m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu lub innego zbiornika wodnego.

5. Dla terenu **102MN/U**:

- 1) Zakaz sytuowania budynków mieszkalnych, produkcji żywności, zakładów gastronomicznych, sklepów z żywnością w granicach strefy sanitarnej cmentarza tj. 50m w przypadku zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego i 150m w przypadku zaopatrzenia w wodę z własnego ujęcia.

## Rozdział 14

### Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych

## §84

Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **10MW/U, 45MW/U, 64MW/U, 71MW/U** oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług podstawowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **91MW/MN/U, 92MW/MN/U, 107MW/MN/U**. Rozbieżność oznaczeń z rysunkiem

## §85

1. Na terenach **MW/U** oraz **MW/MN/U** ustala się utrzymanie funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego wraz z parkingami i niezbędną infrastrukturą społeczną. Nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną należy realizować jako „małe domy mieszkalne” (do 12 mieszkań w 1 obiekcie), których gabaryty i forma nawiązują do zabudowy jednorodzinnej.
2. Na terenach **MW/U** oraz **MW/MN/U** dopuszcza się:
  - 1) modernizację lub rozbudowę istniejącej zabudowy, pod warunkiem zachowania wszystkich ustaleń planu miejscowego, dotyczących zabudowy, zachowania min. powierzchni biologicznie czynnej i ochrony drzewostanu,
  - 2) lokalizowanie usług podstawowych, jako pomieszczeń w budynkach mieszkalnych oraz obiektów usługowych, o lokalnym zasięgu obsługi, pod warunkiem, że zostanie wykluczona realizacja usług, mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
  - 3) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy,

oraz na terenach **MW/MN/U** dodatkowo:

- 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących, a także bliźniaczych i szeregowych pod warunkiem, że jest to uzasadnione koniecznością ochrony drzewostanu, ukształtowania terenu lub stosunków wodnych oraz że domy są usytuowane na wydzielonych działkach, spełniających ustalone w planie miejscowym warunki dla działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
3. Na terenach **MW/U** oraz **MW/MN/U** wyklucza się:
  - 1) lokalizowanie obiektów przemysłowych oraz obiektów i urządzeń, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wykonanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne lub może on być wymagany, 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,
  - 2) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

## §86

Na terenach **MW/U** oraz **MW/MN/U** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 58 niniejszej uchwały.

## §87

Dla terenów **MW/U** ustala się:

1. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,90,
2. maksymalną wysokość nowej zabudowy: od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu – 12 m,
3. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

4. lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

## §88

Dla terenów **MW/MN/U** ustala się:

1. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej – 0,90,
2. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działek zabudowy jednorodzinnej – 0,40, jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych – 0,60,
3. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – w obrębie działek zabudowy jednorodzinnej – 70%, jednorodzinnej z usługami – 50%, dla pozostałych terenów – 40%,
4. maksymalną wysokość nowej zabudowy: dla zabudowy wielorodzinnej – od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu – 12 m, dla zabudowy jednorodzinnej – 3,5 m od poziomu terenu do poziomu okapu i 8,5 m do najwyższej krawędzi dachu,
5. lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – lokalizację budynków na działce w odległości 6 m od krawędzi jezdni, jednak nie mniej niż 5 m od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

## §89

Dla terenów **MW/U** oraz **MW/MN/U** ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §16, §17, §18, §21, §22, §24 ust.2, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
3. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §38, §39 niniejszej uchwały,
4. w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §40, §41, §42, §43, §44, §45 niniejszej uchwały,
5. w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §46, §49, §50, §52, §53 niniejszej uchwały,
6. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §56, §57 ust. 2, §58 niniejszej uchwały,
7. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
8. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.



## §90

Ustalenia §84 – §89 obowiązują dla wszystkich terenów **MW/U** oraz **MW/MN/U**, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu **10MW/U**:

- 1) Ochronę zabytków archeologicznych położonych na terenie objętym planem miejscowym w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego specjalnym symbolem i numerem: 56-62/14, zgodnie z ustaleniami § 33 niniejszej uchwały.

2. Dla terenu **92MW/MN/U**:

- 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 6m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu lub zbiornika wodnego.

3. Dla terenu **107MW/MN/U**:

- 1) Ochronę pomników przyrody – alei lipowo-jesionowej, zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały.

## Rozdział 15

### Ustalenia szczegółowe dla terenów usług oświaty (UO)

#### §91

Wskazuje się tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **37UO**, **38UO** i **51UO**.

#### §92

Dla terenów usług oświaty ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów, przy przestrzeganiu wszystkich przepisów niniejszej uchwały, w zakresie ustaleń DZIAŁU I.

#### §93

Na terenach **UO** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 58 niniejszej uchwały.

#### §94

Dla terenów **UO** ustala się:

1. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60
2. maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
3. maksymalną liczbę kondygnacji – 3,
4. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

## §95

Dla terenów **UO** ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §16, §17, §18, §21, §22, §24 ust.2,3, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
3. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §38, §39 niniejszej uchwały,
4. w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §40, §41, §45 niniejszej uchwały,
5. w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §50, §51, §53 niniejszej uchwały,
6. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §57 ust. 2, §58 ust. 2 niniejszej uchwały,
7. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
8. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

## Rozdział 16

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów obiektów sakralnych i wyznań religijnych** **(UW)**

## §96

Wskazuje się teren kościoła parafialnego Narodzenia św. Jana Chrzciciela, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **54UW** oraz kościoła starokatolickiego Mariawitów pw. św. Jana Chrzciciela, oznaczony na rysunku planu symbolem **61UW**.

## §97

Dla terenu **54UW** plan ustala ochronę istniejącego zagospodarowania – zabytkowego kościoła, zgodnie z przepisami §29, §30 niniejszej uchwały.

## §98

Dla terenu **61UW** plan ustala ochronę istniejącego zagospodarowania – kościoła objętego ewidencją Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami §31, §32 niniejszej uchwały.

## §99

Na terenach **UW** plan dopuszcza wprowadzenie nowej zabudowy. Decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaleń szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §16, §17, §18, §21, §24 ust.2, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
3. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §38, §39 niniejszej uchwały,
4. zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §40, §41, §45 niniejszej uchwały,
5. w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §50, §51, §53 niniejszej uchwały,
6. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §57 ust. 2, §58 ust. 2 niniejszej uchwały,
7. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
8. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

## Rozdział 17

### Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych (U) i terenów usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych (U/P)

## §100

Wskazuje się tereny usług komercyjnych, z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła nieprodukcyjnego, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **40U, 58U, 62U, 70U, 77U, 81U**, teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **114U** oraz tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **67U/P, 85U/P, 86U/P, 90U/P, 108U/P**.

## §101

1. Na terenach **U** oraz **U/P** ustala się rozwój funkcji usługowych w formie budynków wolnostojących.
2. Na terenach **U** oraz **U/P** dopuszcza się:
  - 1) adaptację istniejących obiektów usługowych i produkcyjnych, z możliwością ich remontu, modernizacji lub rozbudowy,
  - 2) lokalizowanie stałych budynków gospodarczych i garaży, pod warunkiem dostosowania ich usytuowania do istniejącego drzewostanu i ukształtowania terenu oraz zachowaniu wszystkich innych ustaleń planu, dotyczących zabudowy.
3. Na terenach **U/P** dopuszcza się ponadto:

- 1) lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany,
4. Na terenach **U** oraz **U/P** wyklucza się:
  - 1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i funkcji chronionych,
  - 2) lokalizowanie 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, lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup>,
  - 3) lokalizowanie obiektów tymczasowych i prowizorycznych, nie związanych z realizacją inwestycji docelowych. Lokalizowanie obiektów tymczasowych możliwe jest jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie ważności pozwolenia na budowę.

### §102

Na terenach **U** i **U/P** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 58 niniejszej uchwały.

### §103

Dla terenów **U** i **U/P** ustala się:

1. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00,
2. maksymalną wysokość zabudowy – dla terenów: **67U/P** – 18m, **86U/P** – 15m, dla pozostałych terenów **U** i **U/P** – 12 m,
3. maksymalną liczbę kondygnacji – 2,
4. lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

### §104

Dla terenów **U** oraz **U/P** ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §16, §17, §18, §21, §22, §24 ust.2, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
3. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §38, §39 niniejszej uchwały,
4. zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §40, §41, §45 niniejszej uchwały,
5. w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §50, §51, §53 niniejszej uchwały,

6. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §56, §57 ust. 2,
6. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
7. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

## **§105**

Ustalenia §100 – §104 obowiązują dla wszystkich terenów **U** i **U/P** wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Ponadto ustala się:

1. Dla terenów: **58U, 62U, 67/P, 90U/P** oraz **85U/P**:
  - 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4m od górnej krawędzi rowu lub zbiornika wodnego.
2. Dla terenu **69U/P**:
  - 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu.
  - 2) Obowiązek wprowadzenia nasadzeń z zieleni wysokiej wzdłuż południowej, zachodniej i północnej granicy terenu.
3. Dla terenu **86U/P**:
  - 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 10m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu.
  - 2) Ochrona obiektów objętych ewidencją Konserwatora Zabytków, zgodnie z ustaleniami §31, §32 niniejszej uchwały.
  - 3) Obowiązek wprowadzenia nasadzeń z zieleni wysokiej wzdłuż południowej, wschodniej i północnej granicy terenu.
4. Dla terenu **108U/P**:
  - 1) Ochronę pomników przyrody – alei lipowo-jesionowej, zgodnie z ustaleniami § 15 niniejszej uchwały.
5. Dla terenu **114U**:
  - 1) Lokalizację obiektów usług publicznych o charakterze ponadgminnym z zakresu promocji i ochrony zdrowia oraz pomocy społecznej.

## **Rozdział 18**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów usług administracji (UA)**

## **§106**

Wskazuje się teren usług z zakresu administracji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **74UA**.

### §107

Dla terenu usług z zakresu administracji ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów. Dopuszcza się lokalizację komercyjnych obiektów usługowych, przy przestrzeganiu wszystkich przepisów DZIAŁU I niniejszej uchwały.

### §108

Na terenie **UA** nakazuje się realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działce własnej, zgodnie z przepisami § 58 niniejszej uchwały.

### §109

Dla terenów **UA** ustala się:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m,
- 3) maksymalną liczbę kondygnacji – 3,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 5) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

### §110

Dla terenu **UA** ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §16, §17, §18, §21, §22, §24 ust.2, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
3. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §38, §39 niniejszej uchwały,
4. zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §40, §41, §45 niniejszej uchwały,
5. w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §50, §51, §53 niniejszej uchwały,
6. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §57 ust. 2 niniejszej uchwały,
7. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
8. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

## Rozdział 19

### Ustalenia szczegółowe dla terenów usług z zakresu ochrony zdrowia (UZ)

#### §111

Wskazuje się teren usług z zakresu ochrony zdrowia z dopuszczeniem usług komercyjnych oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **110UZ**.

#### §112

Dla terenu usług z zakresu ochrony zdrowia ustala się:

1. adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów,
2. możliwość zmiany użytkowania istniejącego obiektu na inne cele usługowe,
3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,80,
4. maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m,
5. maksymalną liczbę kondygnacji – 2,
6. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
7. lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu miejscowego liniami zabudowy, a w przypadku gdy nie zostały one wyznaczone – zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, dotyczących ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, zawartych w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

#### § 113

Dla terenów **UZ** ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §15, §16, §17, §18, §21, §22, §24 ust.2, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
3. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §38, §39 niniejszej uchwały,
4. zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §40, §41, §45 niniejszej uchwały,
5. w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §50, §51, §53 niniejszej uchwały,
6. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §57 ust. 2, §58 ust. 2 niniejszej uchwały,
7. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
8. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

## Rozdział 20

### Ustalenia szczegółowe dla terenów usług zakresu rekreacji i sportu (US)

#### §114

Wskazuje się teren usług z zakresu sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **39US**.

#### §115

Dla terenu usług z zakresu sportu i rekreacji ustala się:

1. adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji, rozbudowy lub wymiany istniejących obiektów,
2. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,
4. maksymalną wysokość zabudowy – 12 m,
5. maksymalną liczbę kondygnacji – 2,
6. realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 58, ust. 2 niniejszej uchwały.

#### §116

Dla terenu **US** ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §16, §17, §18, §21, §24 ust.2, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
3. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §38, §39 niniejszej uchwały,
5. zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §41, §45 niniejszej uchwały,
6. w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §50, §51, §53 niniejszej uchwały,
7. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §57 ust. 2 niniejszej uchwały,
8. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
9. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.



## Rozdział 21

### Ustalenia szczegółowe dla terenów usług zakresu turystyki (UT)

#### §117

Wskazuje się tereny usług z zakresu turystyki, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **29UT**, usług z zakresu turystyki z dopuszczeniem parkingu terenowego, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **32UT/P<sub>T</sub>**, **111UT/P<sub>T</sub>**, **112UT/P<sub>T</sub>** oraz usług z zakresu turystyki z dopuszczeniem innych usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **57UT/U**.

#### §118

Dla terenów **UT**, **UT/P<sub>T</sub>** i **UT/U** ustala się:

1. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
2. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,
3. maksymalną wysokość zabudowy – 8,5 m,
4. maksymalną liczbę kondygnacji – 2,
5. realizację potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych na działkach własnych, zgodnie z przepisami § 58, ust.2 niniejszej uchwały.

#### §119

Dla terenów **UT**, **UT/P<sub>T</sub>** i **UT/U** ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

- 1) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §16, §17, §18, §21, §22, §24 ust.2, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
- 2) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
- 3) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §38, §39 niniejszej uchwały,
- 4) zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §41, §45 niniejszej uchwały,
- 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §50, §51, §53 niniejszej uchwały,
- 6) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §57 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
- 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

#### §120

Ustalenia §118 – §120 obowiązują dla terenów **UT**, **UT/P<sub>T</sub>** oraz **UT/U**, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu **57UT/U**:

- 1) Zakaz sytuowania zabudowy w odległości mniejszej niż 6m i ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu.
- 3) Realizację funkcji mieszkaniowych wyłącznie jako towarzyszącej podstawowemu przeznaczeniu terenu, z zachowaniem wszystkich ustaleń niniejszej uchwały, dotyczących zabudowy mieszkaniowej, określonych w § 76 niniejszej uchwały.

2. Dla terenów **32UT/P<sub>T</sub>**, **111UT/P<sub>T</sub>**, **112UT/P<sub>T</sub>**:

- 1) Obowiązek zorganizowania miejsc parkingowych dla samochodów osób niepełnosprawnych.
  - 2) Ochronę istniejącego drzewostanu.
  - 3) Dostosowanie usytuowania miejsc postojowych do istniejącego drzewostanu, z zachowaniem priorytetu wartości drzew.
  - 4) Zachowanie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej.
  - 5) Przestrzeganie w szczególności następujących ustaleń niniejszej uchwały:
    - a) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego §13, §14, §16, §21, §27,
    - b) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §38, §39 niniejszej uchwały,
    - c) zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §45 niniejszej uchwały,
    - d) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały
- a) ponadto dla terenów **111UT/P<sub>T</sub>**, **112UT/P<sub>T</sub>** – możliwość zlokalizowania obiektów, dla potrzeb punktu wejściowego do Kampinoskiego Parku Narodowego np.: informacji turystycznej, wypożyczalni rowerów, miejsc piknikowych, małej gastronomii.

## **Rozdział 22**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu usług nauki (UN)**

#### **§121**

Wskazuje się teren usług z zakresu nauki – Instytutu Cukrownictwa, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **95UN**.

#### **§122**

Dla terenu usług nauki ustala się:

1. adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy, a również wymiany istniejących obiektów,
2. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,
5. maksymalną wysokość zabudowy – 10 m,
6. maksymalną liczbę kondygnacji – 3,
7. realizację potrzeb parkingowych na działce własnej, zgodnie z przepisami § 58 ust. 2 niniejszej uchwały

oraz dopuszcza się lokalizację nowych obiektów z zakresu nauki, szkolnictwa wyższego, edukacji, oświaty oraz obsługi rolnictwa.

## §123

Dla terenu **UN** ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §16, §17, §18, §21, §24, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
3. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §38, §39 niniejszej uchwały,
4. zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §41, §45 niniejszej uchwały,
5. w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §50, §51, §53 niniejszej uchwały,
6. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §57 ust. 2 niniejszej uchwały,
7. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
8. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

## Rozdział 23

### Ustalenia szczegółowe dla terenów rolnych (R)

## §124

Wskazuje się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **88R, 94R, 96R, 109R.**

## §125

1. Dla terenów rolnych ustala się utrzymanie istniejącej funkcji – upraw polowych oraz adaptację istniejącej zabudowy.
2. Na terenie **109R** dopuszcza się lokalizację nowych obiektów gospodarczych i magazynowych, służących prowadzonej działalności rolniczej, pozostałe tereny należy traktować jako wyłączone z zabudowy.

## §126

Dla terenów rolnych, które należy traktować jako wyłączone z zabudowy, obowiązują „Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustalenia §13, §16, §21, §23, §24, §25, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §38 niniejszej uchwały.

## §127

Ustalenia §125 – §127 obowiązują dla wszystkich terenów R, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu **88R**:

1) Ochronę pomników przyrody, zgodnie z ustaleniami § 15 uchwały.

2. Dla terenu **109R**:

- 1) Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- 2) Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,40,
- 3) Maksymalna wysokość zabudowy – 15m,
- 4) Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- 5) Obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci do 45°.

## Rozdział 24

### Ustalenia szczegółowe dla terenów urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji (K)

## §128

Wskazuje się tereny urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: **129K, 130K, 131K, 132K, 133K, 134K, 135K, 136K, 137K, 138K, 139K, 140K, 141K, 142K**.

## §129

Dla terenów istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji ustala się adaptację istniejącego zagospodarowania – przepompowni ścieków sanitarnych, z możliwością ich modernizacji.

## §130

Dla nowych urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji ustala się stosowanie urządzeń, nie wymagających tworzenia stref sanitarnych.

## Rozdział 25

### Ustalenia szczegółowe dla terenu obiektów służb technicznych i gminnych oraz bezpieczeństwa państwa (IT)

## §131

Wskazuje się teren obiektów służb technicznych i gminnych – Straży Pożarnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **41IT**, teren przeznaczony na powiększenie gminnej przepompowni ścieków lub lokalizację kompostowni, oznaczony symbolem **89IT** oraz teren przeznaczony na cele obronności i bezpieczeństwa państwa – obiekt policji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **75IT**.

## §132

Dla terenów IT ustala się:

1. adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy, a również wymiany istniejących i lokalizacji nowych obiektów,
2. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,  
a dla terenów 41IT oraz 75IT ponadto:
3. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50,
4. maksymalną wysokość zabudowy – 8,5 m, z dopuszczeniem lokalnego podwyższenia do 12m,
5. maksymalną ilość kondygnacji – 2, z zastrzeżeniem ust. 3,
6. realizację potrzeb parkingowych na działce własnej, zgodnie z przepisami §58 ust. 2 niniejszej uchwały.

## §133

Dla terenów IT ustala się, że decyzje administracyjne służące realizacji planu miejscowego powinny być wydawane na podstawie „Ustaień szczegółowych” dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §16, §17, §18, §21, §24 ust.2,3, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
2. w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §35 niniejszej uchwały,
3. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §38, §39 niniejszej uchwały,
4. zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §41, §45 niniejszej uchwały,
5. w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §50, §51, §53 niniejszej uchwały,
6. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §57 ust. 2 niniejszej uchwały,
7. w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
8. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

## Rozdział 26

### Ustalenia szczegółowe dla terenów parkingów publicznych (P<sub>T</sub>)

## §134

Wskazuje się teren parkingu publicznego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **55P<sub>T</sub>**.

## §135

Na terenach parkingów publicznych ustala się:

1. obowiązek zorganizowania miejsc parkingowych dla samochodów osób niepełnosprawnych,
2. ochronę istniejącego drzewostanu,
3. dostosowanie usytuowania miejsc postojowych do istniejącego drzewostanu, z zachowaniem priorytetu wartości drzew,
4. zachowanie minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej,
5. przestrzeganie w szczególności następujących ustaleń niniejszej uchwały:
  - 1) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego §13, §14, §16, §21, §27,
  - 3) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §38, §39 niniejszej uchwały,
  - 4) zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §45 niniejszej uchwały,
  - 5) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 27**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni parkowej (ZP)**

#### **§136**

Wskazuje się teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **84ZP**, teren zieleni parkowej z dopuszczeniem usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **87ZP/U** oraz teren zieleni parkowej z dopuszczeniem usług turystyki, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **59ZP/UT/US**.

#### **§137**

Dla terenów zieleni parkowej i terenów zieleni parkowej z dopuszczeniem funkcji usługowych ustala się:

1. adaptację istniejącego zagospodarowania,
2. zachowanie 70% powierzchni biologicznie czynnej,
3. zakaz niszczenia, zasypywania i zanieczyszczania zbiorników wodnych znajdujących się w obrębie tych terenów,
4. zakaz lokalizacji wszelkich obiektów, nie związanych bezpośrednio z prawidłowym funkcjonowaniem tych terenów.

#### **§138**

Ustalenia §136 – §137 obowiązują dla terenów **ZP, ZP/U, ZP/UT/US**, wyznaczonych na rysunku planu miejscowego. Ponadto ustala się:

1. Dla terenu **59ZP/UT/US** – parku „Karpinek”, obowiązek przestrzegania „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:
  - 1) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §15, §16, §17, §18, §19, §20, §21, §23, §24, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
  - 2) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §31, §32, §35 niniejszej uchwały,
  - 3) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §37, §38, §39 niniejszej uchwały,

- 4) zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §41, §45 niniejszej uchwały,
  - 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §50, §51, §53 niniejszej uchwały,
  - 6) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §57 ust. 2, §58 ust. 2 niniejszej uchwały,
  - 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
  - 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.
2. Dla terenu **84ZP**, który należy traktować jako wyłączony z zabudowy, obowiązek przestrzegania „Ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:
- 1) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §14, §16, §19, §21, §23, §24, §27, niniejszej uchwały,
  - 2) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §37, §38, §39 niniejszej uchwały,
  - 3) zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §45 niniejszej uchwały,
  - 4) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.
3. Dla terenu **87ZP/U** – zabytkowego parku przy Pałacu Berhsonów, adaptację istniejącego zagospodarowania, z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów pod warunkiem przestrzegania „Ustaleń dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:
- 1) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §15, §16, §17, §18, §19, §20, §21, §23, §24, §25, §26, §27, §28 niniejszej uchwały,
  - 2) w zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustaleń §29, §30, §35 niniejszej uchwały,
  - 3) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §37, §38, §39 niniejszej uchwały,
  - 4) zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §45 niniejszej uchwały,
  - 5) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz parametrów, wskaźników i warunków zagospodarowania terenu – ustaleń §50, §51, §53, niniejszej uchwały,
  - 6) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – ustaleń §55, §57 ust. 2, §58 ust. 2 niniejszej uchwały,
  - 7) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – ustaleń §61, §62, §63, §64, §65, §66, §69, §70 niniejszej uchwały,
  - 8) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 28**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu cmentarza (ZC)**

#### **§139**

Wskazuje się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **56ZC**.

#### **§140**

Dla terenu **56ZC** ustala się:

1. adaptację istniejącego zagospodarowania oraz możliwość powiększenia terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
2. zakaz sytuowania budynków mieszkalnych, produkcji żywności, zakładów gastronomicznych, sklepów z żywnością w granicach strefy sanitarnej cmentarza, której zasięg wynosi: 50m w przypadku zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego i 150m w przypadku zaopatrzenia w wodę z własnego ujęcia,
3. zakaz realizacji bram i furtek od strony gruntów KPN,
4. obowiązek przestrzegania „Ustaień dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:
  - 1) w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §14, §21, §27, niniejszej uchwały,
  - 2) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §38, §39 niniejszej uchwały,
  - 3) zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §45 niniejszej uchwały,
  - 4) w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 29**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów lasów (ZL)**

#### **§141**

Wskazuje się tereny leśne, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **23ZL, 113ZL**.

#### **§142**

Dla terenów leśnych, które należy traktować jako wyłączone z zabudowy, obowiązują „Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym”, w szczególności:

1. w zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego – ustaleń §13, §14, §21, §23, §24, §27, niniejszej uchwały,
2. w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – §38, §39 niniejszej uchwały,
3. zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy – ustaleń §45 niniejszej uchwały,
4. w zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ustaleń §71 niniejszej uchwały.



## **Rozdział 30**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów wód otwartych (WS)**

#### **§143**

Wskazuje się tereny wód otwartych – stawów i rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **97WS, 115WS, 116WS, 117WS, 118WS, 119WS, 120WS, 122WS, 123WS, 124WS, 125WS, 126WS, 127WS, 128WS.**

#### **§144**

Dla terenów wód otwartych obowiązują ustalenia Rozdziału 4 niniejszej uchwały. Tereny te należy traktować jako wyłączone z zabudowy.

## **DZIAŁ III**

### **Rozdział 31**

#### **Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości**

#### **§145**

1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wartość terenów, których przeznaczenie nie ulega zmianie nie zmieni się i dla tych terenów wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 0%.
2. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wartość terenów rolnych, których przeznaczenie ulega zmianie wzrośnie. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się dla tych terenów na 20%.

### **Rozdział 32**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§146**

Do planu miejscowego dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, stanowiące odpowiednio załączniki nr 2 i nr 3 do niniejszej uchwały.

#### **§147**

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

### **§148**

1. Z dniem wejścia w życie planu miejscowego wygasają uprzednio wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu sprzeczne z jego ustaleniami.
2. Z dniem wejścia w życie planu wygasają ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno – Etap A, uchwalonego uchwałą Nr LIII/286/2006 Rady Gminy Leszno z dnia 2 marca 2006 r.

### **§149**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

### **§150**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY LESZNO

## **DZIAŁ I**

### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**

- Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu miejscowego
- Rozdział 2. Przeznaczenie terenów
- Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego
- Rozdział 5. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Rozdział 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- Rozdział 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
- Rozdział 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry, wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu
- Rozdział 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji
- Rozdział 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej
- Rozdział 11. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

## **DZIAŁ II**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

- Rozdział 12. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach ogrodowych (MN)
- Rozdział 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych (MN/U)
- Rozdział 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych (MW/U)
- Rozdział 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów usług oświaty (UO)
- Rozdział 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów obiektów sakralnych i wyznań religijnych (UW)
- Rozdział 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów usług komercyjnych (U) oraz terenów usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-magazynowych (U/P)
- Rozdział 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług administracji (UA)
- Rozdział 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług z zakresu ochrony zdrowia (UZ)
- Rozdział 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług z zakresu rekreacji i sportu (US).
- Rozdział 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów usług z zakresu turystyki (UT)
- Rozdział 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług z zakresu nauki (UN)
- Rozdział 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów rolnych (R)
- Rozdział 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji (K)

- Rozdział 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu obiektów służb technicznych i gminnych oraz bezpieczeństwa państwa (IT)
- Rozdział 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów parkingów publicznych (P<sub>T</sub>)
- Rozdział 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni parkowej (ZP)
- Rozdział 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu cmentarza (ZC)
- Rozdział 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu lasów (ZL)
- Rozdział 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych (WS)

### **DZIAŁ III**

Rozdział 31. Skutki prawne planu miejscowego w zakresie wartości nieruchomości

Rozdział 32. Przepisy przejściowe i końcowe