

**UCHWAŁA NR /        /2009**  
**RADY GMINY LESZNO**  
**z dnia ..... 2009 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.<sup>2)</sup>), uchwały NR X/54/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 26 kwietnia 2007 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek oraz uchwały Nr XXXI/172/2009 Rady Gminy Leszno z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr X/54/2007 z dnia 26 kwietnia 2007 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek, po stwierdzeniu zgodności z uchwałą Nr XXVIII/208/01 Rady Gminy Leszno z dnia 21 września 2001 r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno” Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

**Zakres regulacji planu**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wąsy Wieś i części wsi: Feliksów, Wąsy Kolonia, Wiktorów, Wyględy, Zaborów i Zaborówek zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają:
  - 1) od zachodu granica administracyjna wsi Zaborówek i Leszno;
  - 2) od północy granica Kampinoskiego Parku Narodowego na gruntach wsi Zaborówek i Zaborów, oś ul. Leśnej we wsi Wiktorów na dz. nr ew. 53;
  - 3) następnie w kierunku północnym wschodnia granica administracyjna wsi Wiktorów i wsi Wyględy wzdłuż ul. Topolowej i wschodnia granica ul. Topolowej na dz. nr ew. 54;
  - 4) następnie od północy wzdłuż ul. Chabrowej granica administracyjna wsi Wiktorów (na dz. nr ew. 101) i granica administracyjna wsi Wyględy wspólne z granicą administracyjną wsi Wólka;
  - 5) od wschodu granica administracyjna wsi Wyględy wspólna z granicami gmin Leszno i Stare Babice;
  - 6) od południa granice administracyjne wsi Wyględy, Feliksów i Wąsy Kolonia w gminie Leszno wspólne z granicą gminy Ożarów Mazowiecki;
  - 7) następnie w kierunku południowym granica administracyjna wsi Wąsy Kolonia (na dz. nr ew. 45) w gminie Leszno wspólna z granicą administracyjną gminy Ożarów Mazowiecki;
  - 8) ponownie od południa granica drogi na dz. nr ew. 66 we wsi Wąsy Kolonia;
  - 9) następnie w kierunku północnym zachodnie granica dz. nr ew. 44 we wsi Wąsy Kolonia;
  - 10) ponownie od południa, we wsi Wąsy Kolonia, południowa linia rozgraniczająca drogi na dz. nr ew. 39/1 i dalej we wsi Zaborówek południowa linia rozgraniczająca drogi wyznaczona 7,5m od osi dz. nr ew. 513;
  - 11) następnie w kierunku południowym, we wsi Zaborówek, wschodnia linia rozgraniczająca drogi wyznaczona 10m od osi dz. nr ew. 511/2 i 10m od wschodniej granicy dz. nr ew. 502;
  - 12) dalej w kierunku południowym, we wsi Wąsy Kolonia, wzdłuż wschodniej granicy drogi na dz. nr ew. 33/1;
  - 13) ponownie od południa granice administracyjne wsi Wąsy Kolonia i wsi Wąsy w gminie Leszno wspólne z granicą gminy Błonie;

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420

<sup>2)</sup> Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413

- 14) następnie w kierunku północnym granica administracyjna wsi Wąsy w gminie Leszno wspólna z granicą gminy Błonie;
  - 15) ponownie od południa granica administracyjna wsi Zaborówek w gminie Leszno wspólna z granicą gminy Błonie.
2. Z obszaru planu wyłącza się dziesięć terenów (oznaczone i opisane na rysunku planu), dla których sporządzono i obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
- 1) we wsi Zaborówek uchwalony Uchwałą Nr XXX/215/2001 Rady Gminy Leszno z dnia 22 listopada 2001 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 5 lutego 2002 r., Nr 32, poz. 771;
  - 2) we wsi Zaborówek uchwalony Uchwałą Nr VIII/39/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 8 czerwca 2007 r., Nr 106, poz. 2679;
  - 3) we wsi Zaborów uchwalony Uchwałą Nr L/274/2005 Rady Gminy Leszno z dnia 22 grudnia 2005 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 10 marca 2006 r., Nr 48, poz. 1565;
  - 4) we wsi Wyględy uchwalony Uchwałą Nr XXVIII/144/2004 Rady Gminy Leszno z dnia 28 kwietnia 2004 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 13 lipca 2004 r., Nr 172, poz. 4479;
  - 5) we wsi Wyględy uchwalony Uchwałą Nr XVI/110/00 Rady Gminy Leszno z dnia 28 czerwca 2000 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 5 września 2000 r., Nr 103, poz. 1017;
  - 6) we wsi Wyględy uchwalony Uchwałą Nr XVIII/131/00 Rady Gminy Leszno z dnia 7 września 2000 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 20 listopada 2000 r., Nr 138, poz. 1318;
  - 7) we wsi Wyględy uchwalony Uchwałą Nr XXV/124/96 Rady Gminy Leszno z dnia 30 kwietnia 1996 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego z 19 września 1996 r., Nr 30, poz. 397;
  - 8) we wsi Feliksów uchwalony Uchwałą Nr VII/121/00 Rady Gminy Leszno z dnia 27 lipca 2000 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 10 listopada 2000 r., Nr 135, poz. 1283;
  - 9) we wsi Feliksów uchwalony Uchwałą Nr XL/285/2002 Rady Gminy Leszno z dnia 9 października 2002 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 29 listopada 2002 r., Nr 308, poz. 8136;
  - 10) we wsi Feliksów uchwalony Uchwałą Nr XXXIV/245/2002 Rady Gminy Leszno z dnia 22 marca 2002 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 11 lipca 2002 r., Nr 182, poz. 4083.
3. Granice obszaru objętego planem i terenów wyłączonych, o których mowa w ust.2 wyznaczone są na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

## **§ 2.**

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 –załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu -załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania-załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rysunek tereny zmeliorowane w skali 1:5000- stanowiący załącznik nr 4\* do niniejszej uchwały.

## **§ 3.**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

---

\* załącznik niepublikowany

- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub symbolem literowym;
  - 5) nieprzekraczalne i obowiązujące (pierzaje ciągłe) linie zabudowy;
  - 6) oznaczenia obiektów i terenów podlegających ochronie;
  - 7) oznaczenia miejsca połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi obszary i strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:  
pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;  
strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego;  
strefy sanitarne wokół cementarza;  
obszar strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;  
obszary zmeliorowane (na załączniku nr 4).
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
5. Oznacza się na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego, (granice nowych działek i granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, zwane liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych), dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich warunków planu oraz przepisów odrębnych.

#### § 4.

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

#### § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Leszno dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **Kampinoskim Parku Narodowym- KPN i otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego**- należy przez to rozumieć obszary wyznaczone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
- 7) **obszarze Natura 2000**- należy przez to rozumieć obszar PLC 140001”Puszcza Kampinowska” objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, tj. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;
- 8) **Strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i Strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu-W.O.CH.K.** - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** terenu– należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie i stanowiące nie mniej niż 60% powierzchni terenu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który dopuszczony został w danym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie i stanowiące nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 12) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;
- 14) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** –należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** –należy przez to rozumieć wyznaczony lub ustalony dla terenu obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu. Obiekty budowlane nie muszą do niej przylegać, lecz mogą być dowolnie rozmieszczone w obrębie ograniczonego przez nią obszaru, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z innych ustaleń planu;
- 16) **usługach towarzyszących i niezbędnych usługach osiedlowych** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli, usługi agroturystyki itp.);
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki inwestora;
- 18) **terenach realizacji celów publicznych** – należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 19) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć określoną w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej, inwestycyjnej lub terenu część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne;
- 20) **niepublicznych drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogę KDW lub wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp do działek budowlanych do drogi publicznej;
- 21) **bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub niepublicznej drogi wewnętrznej** – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
- 22) **bezpośrednim dostępem do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
- 23) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej, inwestycyjnej lub terenu, liczonej jako suma rzutu zewnętrznego skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrys ścian fundamentowych w przypadku gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki do powierzchni działki inwestycyjnej, budowlanej lub terenu;
- 24) **maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnej liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w przepisach odrębnych lub nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku;
- 25) **zharmonizowaniu z otoczeniem**- należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z otoczeniem;
- 26) **tunelach ekologicznych**- należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnicę, co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2 m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10 cm;
- 27) **dominancie** - należy przez to rozumieć obiekty lub narożniki zabudowy i fragmenty elewacji położone w miejscach eksponowanych i na osiach widokowych, dla których ustala się stosowanie rozwiązań projektowych podkreślających to położenie (nie więcej niż o jedną kondygnację) i zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 28) **ochronie drzew** – należy przez to rozumieć zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i sytuacji uzasadnionych względami fitosanitarnymi oraz takie zagospodarowanie terenów, które nie będzie wywoływało niekorzystnych dla drzew zmian środowiska;
- 29) **bezpośrednim sąsiedztwie KPN i Obszaru Natura 2000**- należy przez to rozumieć obszar ustalony zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie przeprowadzonej procedury oceny oddziaływania na środowisko;
- 30) **działkach które uzyskały status działek przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie**- należy przez to rozumieć działki posiadające prawomocne decyzje o warunkach zabudowy;
- 31) **zachowaniu istniejącej zabudowy** – możliwość pozostawienia na stałe budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy wyłącznie według zasad ustalonych w planie;
- 32) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
- 33) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do

zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;

- 34) **budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć budynki z jednym lub dwoma lokalami mieszkalnymi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych;
- 35) **zabudowaniach mieszkalnych** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone na mieszkania, a także na okresowy lub stały pobyt ludzi poza stałym miejscem zamieszkania;
- 36) **strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego**- należy przez to rozumieć obszar wokół rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia i kabla światłowodowego dalekosiężnego wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2005 r. Nr 243 poz. 2063);
- 37) **działce budowlanej**" należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie;
- 38) **pasach technologicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej**-należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych;
- odpowiednich strefach bezpieczeństwa od gazociągu**- należy przez to rozumieć gazociąg wraz ze strefami, w których obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r (Dz. U. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. (jako strefy kontrolowane) oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz. U. Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. (jako odległości podstawowe);
- urządzeniach infrastruktury technicznej**- należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne z wyłączeniem przyłączy do budynków;
- kwalifikacji terenów w zakresie ochrony przed hałasem** – należy przez to rozumieć przyporządkowanie wyznaczonych na rysunku planu terenów do poszczególnych rodzajów źródnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t. j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826);
- usługach agroturystyki** – należy przez to rozumieć świadczenie usług turystyki przez rolnika, polegające na udostępnieniu do 5 pokoi gościnnych;
- paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
- działce inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania-w rozumieniu przepisów odrębnych;
- działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- parkingu zielonym** - należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego lub ułatwiający jego rekultywację.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

DZIAŁ II  
**Ustalenia ogólne planu**  
Rozdział 1  
**Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni**  
**Przeznaczenie terenu**

**§ 6.**

1. Ustala się, że wiodącą funkcją na obszarze objętym planem, która warunkuje wszystkie inne funkcje jest funkcja ochronna na terenach KPN i w otulinie KPN. Odnosi się to do funkcji produkcji rolniczej i uzupełniających funkcji jakimi są funkcja mieszkaniowa i funkcja rekreacji zorganizowanej.
2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
  - 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej:**
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
    - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej - oznaczony na rysunku planu symbolem **Mn**,
    - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej-oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**,
  - 2) **tereny zabytkowego zespołu parkowo- pałacowego:**
    - a) teren parku z pałacem oznaczony na rysunku planu symbolem **ZPp**,
    - b) teren parku leśnego - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/ZL**,
    - c) tereny zieleni naturalnej- oznaczone na rysunku planu symbolem **ZNp**,
    - d) tereny usług sportu, rekreacji i turystyki- oznaczone na rysunku planu symbolem **USp**,
    - e) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MWp**,
    - f) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem **MNp**;
  - 3) **tereny zabudowy usługowej:**
    - a) tereny zabudowy usługowej- oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
    - b) tereny usług zdrowia- oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**,
    - c) tereny usług sportu, rekreacji i turystyki- oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
    - d) teren zabudowy usługowej i zamieszkania zbiorowego-oznaczone na rysunku planu symbolem **UMNN**,
    - e) tereny usług kultury- oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**,
    - f) tereny zabudowy usługowej z zielenią parkową- oznaczone na rysunku planu symbolem **U/ZP**;
  - 4) **tereny zieleni:**
    - a) tereny lasów- oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
    - b) tereny zieleni parkowej-oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
    - c) tereny zieleni naturalnej-oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**,

- d) teren zieleni cmentarza- oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 5) **tereny użytkowane rolniczo:**
  - a) tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
  - b) tereny rolnicze- oznaczone na rysunku planu symbolem **R1**;
- 6) **tereny wód:**  
tereny wód powierzchniowych (stawy, rowy)- - oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 7) **tereny infrastruktury technicznej:**
  - a) tereny ujęć wody ze stacją uzdatniania- oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**,
  - b) tereny rurociągu naftowego - oznaczone na rysunku planu symbolem **Rn**,
  - c) teren obiektu radionawigacyjnego-oznaczony na rysunku planu symbolem **IS**;
- 8) tereny komunikacji:  
oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
  - a) KDG- tereny dróg publicznych klasy głównej,
  - b) KDZ- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
  - c) KDL- tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - d) KDD- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - oraz
  - e) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
  - f) teren parkingu-oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
- 3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
- 4. Ustala się tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego: tereny publicznych usług, tereny publicznych usług sportu, rekreacji i turystyki.

### **Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego**

#### **§ 7.**

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju jednostki osadniczej Zaborów-Zaborówek przy jednoczesnej ochronie wartości środowiska i przyrody.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Leszno.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

### Rozdział 2

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 8.**

1. Na terenie Kampinoskiego Parku Narodowego KPN i w obszarze jego otuliny wyznaczonych Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876) dla ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego - KPN, obowiązują odpowiednio ustalenia rozporządzenia, Planu Ochrony lub „zadań ochronnych”.
2. Oznacza się granicę Kampinoskiego Parku Narodowego - KPN i wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego -KPN i Obszaru Natura 2000.
3. Ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie fragmentu terenu w Kampinoskim Parku Narodowym, położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:



- 1) wyznaczenie terenu do objęcia ochroną jako użytek ekologiczny - miejsce sezonowego przebywania ptaków (dotyczy terenu 3ZN);
  - 2) zakaz wszelkiej zabudowy na terenach Kampinoskiego Parku Narodowego;
  - 3) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu;
  - 4) dopuszczenie odprowadzania ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ochrony obszaru Kampinoskiego Parku Narodowego;
  - 5) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
  - 6) ochronę i zachowanie ciągłości szpalerów zieleni przydrożnej i nadwodnej oraz wprowadzenie nasadzeń szpalerowych, co najmniej wzdłuż ciągów oznaczonych na rysunku planu;
  - 7) zachowanie w maksymalnym stopniu, podczas prac ziemnych oraz prac związanych z urządzeniem zieleni, istniejących drzew i krzewów, a zwłaszcza drzew o wysokich walorach przyrodniczych zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) zakaz naruszania i niszczenia ciągu wydm oraz zachowanie, ochrona i wprowadzenie nowej roślinności wzmacniającej wydmy w naturalny sposób;
  - 9) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt. 19;
  - 10) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach lub do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej;
  - 11) odsunięcie nowej zabudowy od dróg KDG, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych (nadmierny hałas, wibracje i zanieczyszczenie powietrza);
  - 12) zakaz samowolnego obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu KPN i siedlisk chronionych jako obszary Natura 2000;
  - 13) w celu ochrony powietrza nakaz ogrzewania pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
  - 14) zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi;
  - 15) w bezpośrednim sąsiedztwie KPN i obszaru Natura 2000 zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
  - 16) zachowanie i ochronę głównego ciągu ekologicznego KPN poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy, a dla umożliwienia swobodnej migracji zwierząt nakaz wprowadzania nasadzeń szpalerowych oraz realizację przejść nad drogami, a także nakaz realizacji odpowiednich ogrodzeń naprowadzających;
  - 17) zachowanie ciągłości ciągów ekologicznych wzdłuż cieków i rowów;
  - 18) ochronę jako zespołu przyrodniczo krajobrazowego o wyjątkowych walorach widokowych, fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego w Zaborowie (dotyczy terenów 3R, 1US, 2US, 3US, 4US, MW p, UMNN, ZP/ZL, MNp, 1ZPp, 2ZPp, USp, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZNp i 7ZNp).
4. W strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. i strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. oznaczonych na rysunku planu- zgodnie z przepisem odrębnym:
- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska), z wyjątkiem-elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu stanu na środowisko;
  - 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych, śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - 3) nakazuje się ochronę ciągów ekologicznych, o których mowa w ust. 3 pkt. 16 i 17 oraz zachowanie w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienia nadwodne, jeżeli ich usunięcie

- nie wynika z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
  - 5) nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych, a przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, oraz jej odpowiednie zdeponowanie, co najmniej w ilości pozwalającej na przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych;
  - 6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
  - 7) nakazuje się stosowanie ochrony roślin metodami biologicznymi.
5. Oznacza się drzewa pomniki przyrody stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora przyrody: olsza czarna nr ewidencji 313, lipa drobnolistna i grab zwykły nr ewidencji 369 (dotyczy terenu 1ZPp i ZP/ZL) i przyjmuje nakazy, zakazy dopuszczenia lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych:
- 1) wskazuje się 15 m strefę ochronną wokół drzew, liczoną od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa, zabezpieczającą drzewa-pomniki przed zagrożeniami zewnętrznymi;
  - 2) zabrania się: niszczenia, uszkodzenia, przekształcania drzew-pomników;
  - 3) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzenia i zanieczyszczania gleby wokół drzew-pomników;
  - 4) zabrania się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
  - 5) zabrania się zaśmiecania terenu wokół drzew-pomników;
  - 6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;
  - 7) nakłada się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich inwestycji w strefie ochronnej wokół drzew-pomników.

Nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszary oddziaływania akustycznego (orientacyjne zasięgi oddziaływania komunikacji kołowej określone zostały dla poszczególnych terenów).

## **§ 9.**

1. Ustala się zachowanie układu hydrograficznego cieków i rowów WS nie będących ciekami naturalnymi oraz ich ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem. Wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, z których odprowadzone zanieczyszczenia lub ich oddziaływanie mogą negatywnie wpłynąć na stan wód.
3. Dopuszcza się możliwość przebudowy pozostałych rowów w tym rowów melioracyjnych, o przepustowości dostosowanej do wydajności wodnej obsługiwanej zlewni, w uzgodnieniu z zarządcą rowów i po uzyskaniu pozwolenia wodno prawnego; odpowiedniego uzgodnienia wymagają inwestycje w zakresie odprowadzenia wód opadowych z terenów inwestycji usług nieuciążliwych i dróg z utwardzoną nawierzchnią.
4. Wody opadowe lub roztopowe powinny być odprowadzane do ziemi w miejscu ich powstawania, w granicach działki inwestycyjnej, po ich podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Ustala się warunki ochrony i utrzymania: zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew. Nakazuje się lokalizację nowej zabudowy, z uwzględnieniem ochrony drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania zgody Urzędu Gminy Leszno w odrębnym postępowaniu.

### § 10.

Oznacza się na rysunku planu granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Feliksów.” W strefie ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów i korzystania z wody określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz krajobrazu kulturowego

#### § 11.

1. W celu ochrony zabytków, realizowanej na podstawie przepisów odrębnych, oznacza się na rysunku planu specjalnym symbolem, wpisany do rejestru zabytków pod nr. rej. 1600-A, powstały w latach 1901-1903 w Zaborowie, zespół pałacowo-parkowy wraz z założeniem gospodarczym, w tym:

zespół pałacowo-parkowy wpisany (Dec. o wpisie z 23 marca 1962 r. pod nr. rej. 118/500);  
zabudowa mieszkalno-gospodarcza obejmująca: oficynę, stajnię i wozownię, spichlerz, stodołę, oborę, budynek mieszkalny (Dec. o wpisie z 29 listopada 1995 r. pod nr. rej. 1600/6078/95).

Dla zapewnienia ochrony obiektów zabytkowych, wymienionych w ust. 1 należy uzyskać, od wojewódzkiego konserwatora zabytków -przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi -uzgodnienie dla wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, prowadzenia wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich, wykonywania robót budowlanych, prowadzenia badań konserwatorskich lub architektonicznych, dokonywania podziału terenu, dokonywania zmiany przeznaczenia lub korzystania z zabytku, umieszczania na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam, wszelkie zmiany układu urbanistycznego oraz podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

Z wojewódzkim konserwatorem zabytków należy uzgadniać wszelkie prace przy obiektach współczesnych, znajdujących się lub planowanych w obszarze pałacowo-parkowym, o którym mowa w ust. 1:

obowiązuje zasada realizacji współczesnej zabudowy o jednolitej kompozycji przestrzennej, nie kolidującej z gabarytami zabudowy zabytkowej i jej wartościowym układem oraz formami architektonicznymi i materiałem zastosowanym w obiekcie zabytkowym;

wymagane jest zapewnienie ekspozycji zabytkowych obiektów przy wprowadzaniu nowej zieleni oraz nawiązywanie do stylowego charakteru sąsiadującej zabudowy przy wprowadzaniu elementów małej architektury.

Ustala się ochronę oznaczonych specjalnym symbolem budynków: dawnej destylarni (Janin)- na terenie 27MN, willa z parkiem leśnym- na terenie 35MN. W odniesieniu do budynków wskazanych do ochrony, ustala się:

- 1) dopuszczenie w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, rozbudowy, przebudowy;
- 2) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków -przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi -uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich, wykonywania robót budowlanych, prowadzenia badań konserwatorskich lub architektonicznych, zmiany przeznaczenia lub korzystania z obiektu, umieszczania urządzeń technicznych, tablic, reklam, podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu.

Ustala się zachowanie i ochronę kapliczek i krzyży przydrożnych. Dopuszcza się ich przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie niewielkich placyków i zagospodarowanie zielenią komponowaną.

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

#### § 12.

Oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-1135/83 (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 56-63/22 na terenie 1US, 2US, 4ZN, 5ZN, 1Rn), określoną na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczoną numerem 56-63/22.

Na obszarze w/w strefy ustala się zakaz zabudowy ze względu na znaczną wartość naukową. Dla inwestycji drogowych i infrastruktury, na obszarze w/w strefy ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków- przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi -uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 2) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane lub nowe zalesienie) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

### **§ 13.**

Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP: 56-63/17 na terenie 1US; 56-63/18 na terenie 13R1; 56-63/20 na terenie 3U/ZP, 28KDD i 42 MN; 56-63/21 na terenie 3US; 56-63/23 na terenie 3US; 56-63/24 na terenie 4US i UMNN; 56-63/25 na terenie UMNN; 56-63/31 na terenie 5R1; 56-63/32 na terenie 5R1; 56-63/33 na terenie 11R1; 56-63/35 na terenie 2R; 56-63/36 na terenie 1US; 56-63/37 na terenie 3R; 56-63/38 na terenie 1R; 56-63/46 na terenie 36MN, 37MN i 36KDD) w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami: 56-63/17, 56-63/18, 56-63/20, 56-63/21, 56-63/23, 56-63/24, 56-63/25, 56-63/31, 56-63/32, 56-63/33, 56-63/35, 56-63/36, 56-63/37, 56-63/38 i 56-63-46. Na obszarze w/w stref ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków -przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi -uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 2) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane lub nowe zalesienie) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

## **Rozdział 4**

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

#### **§ 14.**

1. Na terenach przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego, w obiektach użyteczności publicznej oraz w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:  
terenów komunikacji: ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, przystanków komunikacji zbiorowej, w tym poprzez likwidację progów wysokościowych;  
obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni urządzonej.
2. Na terenach dróg ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych nie będących urządzeniami drogowymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, z wyjątkiem kiosków z prasą i artykułami drobnymi oraz kwiatami, realizowanych jako obiekty nie związane trwale z podłożem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m<sup>2</sup>, sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków autobusowych oraz ważniejszych skrzyżowań dróg w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniu.

#### **§ 15.**

W zakresie kształtowania miejsc publicznych -na terenach usług związanych z obsługą mieszkańców i w obiektach użyteczności publicznej ustala się:

- 1) wymagania szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego w postaci posadzki, małej architektury oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej;
- 2) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego (rzeźby, pomniki, pojemniki na zieleni ozdobną, kosze na śmieci, ławki i latarnie itp.) podnoszące jakość użytkową i estetyczną;
- 3) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacenie i uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu.

## § 16.

W zakresie realizacji i sytuowania reklam, ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji i sytuowania reklam na ogrodzeniach lub elewacjach budynków jako szyldów reklamowych oraz tablic informacyjnych;
- 2) zakaz lokowania reklam wielkogabarytowych;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszczenie lokowania, za zgodą zarządcy, nośników reklamowych;
- 4) lokowanie nośników reklamowych na ogrodzeniach w odległości nie mniejszej niż 10 m od narożników ogrodzeń. Zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno – plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie.

## § 17.

W zakresie realizacji i sytuowania ogrodzeń ustala się:

- 1) od strony dróg, lokowanie ogrodzeń (nowych i modernizowanych) w liniach rozgraniczających tych dróg, za chodnikiem, o max wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6 m nad poziom terenu;
- 2) umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków;
- 3) dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDL, KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych, w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zielenią ozdobną lub chodniki;
- 4) narożne ścięcia linii ogrodzeń wzdłuż dróg KDZ zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10 m wzdłuż drogi KDZ, nie mniejsze niż 5 m wzdłuż dróg KDL, KDD, KDW oraz wzdłuż granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych;
- 6) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych;
- 7) o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej: dopuszczenie sytuowania symetrycznych ogrodzeń obustronnych w odległości co najmniej 1,5 m od brzegów rowów zachowanych jako otwarte lub niesymetrycznych 1,5 m z jednej strony i 3 m z drugiej strony oraz zakaz wygradzania, zwłaszcza poprzecznego rowów otwartych wskazanych na rysunku planu.
- 8) odsunięcie ogrodzeń, 5 m na północ i 6 m na południe od osi rurociągu, a w razie konieczności ogrodzenia terenu, ogrodzenie w miejscu skrzyżowania z rurociągiem powinno być wykonane jako rozbieralne (uwzględniać możliwość jego szybkiego demontażu w przypadku awarii, bądź w związku z konserwacją rurociągu).

## Rozdział 5

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

## § 18.

Dla terenów, na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia, ustala się:

dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu oraz o powierzchniach biologicznie czynnych nie mniejszych niż ustalone;

w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości, za granicę scalenia i podziału należy przyjmować linie rozgraniczające terenów wyznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem dołączenia do tych granic lub wyłączenie z nich działek zabudowanych, za zgodą ich właścicieli lub użytkowników wieczystych zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

przyjmowanie szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych oraz wytyczanie kąta położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego, odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;

nakaz zachowania wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części terenu pozostałych po podziale działek budowlanych;

ustala się takie podziały, aby nowy układ granic działek budowlanych zapewnił dostęp do drogi publicznej wszystkich nieruchomości;

przy podziałach terenów przylegających do skrzyżowań dróg, należy uwzględnić narożne ścięcia linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg dojazdowych lub lokalnych i nie mniejszych niż 10 m wzdłuż linii rozgraniczających dróg zbiorczych;

narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg głównych, a także rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie lub skrzyżowanie z wyspą centralną winny być ustalane indywidualnie;

## Rozdział 6

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

#### **§ 19.**

Na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 4\* do niniejszej uchwały ustala się:

- 1) nakaz przebudowy lub likwidacji drenażu rolniczego przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych), przy czym zachowana musi być, ta część systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących;
- 2) dopuszczenie zmiany przebiegu rowów i ich przesunięcia na granice działek lub do dróg oraz dopuszczenie przekrycia rowów przebiegających wzdłuż projektowanych lub istniejących dróg;
- 3) zachowanie odpowiednich (zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów) odległości zabudowy i ogrodzeń;
- 4) dopuszczenie przeprowadzania dojazdów do działek w formie nienaruszającej znacząco ukształtowania terenu.

#### **§ 20.**

1. Oznacza się na rysunku planu pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 400kV, 220kV i 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.
2. W pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Przyjmuje się następujące strefy techniczne i ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - 1) obustronnie w odległości 5 m dla linii 15kV;
  - 2) o szerokości 68 m dla linii 220kV;
  - 3) o szerokości 86 m dla linii 400kV.
3. Zabudowę w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 15kV należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę. Dopuszcza się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.
4. W pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych 400kV i 220kV:
  - 1) lokowanie budynków, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się z uwzględnieniem stref technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w strefach technologicznych potencjalnego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia ustala się:  
zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, funkcji chronionych (szkoły, przedszkola, szpitale, domy opieki, żłobki) oraz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (tj. powyżej 4 godzin na dobę tych samych osób),  
dopuszcza się odstępnie od ustaleń zawartych wyżej na terenach, gdzie rzeczywiste pomiary promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia;
  - 3) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
  - 4) dopuszcza się przesunięcie linii lub zamianę na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych.
5. W przypadku likwidacji lub przebudowy, likwidacji lub skablowania (zamianę na podziemne) istniejących sieci ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc. Dopuszcza się zagospodarowanie wyznaczonych stref bez potrzeby zmiany niniejszego planu.

---

\* załącznik niepublikowany

### **§ 21.**

Wokół rurociągu naftowego wysokiego ciśnienia i kabla światłowodowego dalekosiężnego w jego strefie bezpieczeństwa, przyjmuje się i określa następujące strefy bezpieczeństwa:

- 1) strefę bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego, 5 m na północ i 6 m na południe od osi rurociągu, pozostawia się w nawierzchni gruntowej do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu, bez drzew, krzewów i ogrodzeń;
- 2) strefę bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego i zabudowy, wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych, po 15 m od osi rurociągu w każdą stronę, pozostawia się bez składowania materiałów łatwopalnych oraz altan, garaży i budynków gospodarczych, do wykorzystania jako tereny zieleni;
- 3) strefę bezpieczeństwa, wyznaczoną po 30 m od osi rurociągu w każdą stronę bez nowych budynków mieszkalnych, bez budynków użyteczności publicznej i usługowych.

### **§ 22.**

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

- 1) na terenach w odległości do 50 m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych, bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży;
- 2) na terenach w odległości od 50 m do 150 m od granic cmentarza dopuszcza się zachowanie oraz lokalizowanie nowych zabudowań mieszkalnych, bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 3) zakaz lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza i nakaz zaopatrzenia w wodę, wyłącznie z sieci wodociągowej, wszystkich zabudowań mieszkalnych, bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego.

## **Rozdział 7**

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

#### **§ 23.**

1. Ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogą wojewódzką ul. Stołeczna nr 580 klasy G i planowaną drogą wojewódzką klasy G (zamienna za drogę nr 580- obwodnica) oraz drogą wojewódzką ul. Kujawskiego nr 888 klasy Z.
2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego w obszarze planu:
  - 1) istniejąca droga główna KDG: odcinki 1KDG, 2KDG i 3KDG oraz planowana droga główna: odcinki -4KDG i 5KDG;
  - 2) istniejące drogi zbiorcze 1KDZ- 5KDZ;
  - 3) istniejące i planowane drogi lokalne KDL i dojazdowe KDD.
3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

#### **§ 24.**

Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga główna planowana KDG (odcinki 4-KDG i 5KDG) poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania;
- 2) droga główna ul. Stołeczna (odcinki 1KDG, 2KDG, 3KDG) poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania, włączenia dróg oraz ustalone dla drogi zjazdu;
- 3) drogi zbiorcze -KDZ poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania, włączenia dróg oraz zjazdy;
- 4) drogi lokalne KDL i dojazdowe KDD;

- 5) drogi wewnętrzne KDW.

#### **§ 25.**

Dla terenu drogi głównej 1KDG, 2KDG i 3KDG – ul. Stołecznej i ul. planowanej obwodnicy 5KDG i 5KDG:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod drogi KDG i oznacza ich linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni, ścieżki rowerowej, wyznacza się lokalizacje skrzyżowań;
- 2) ustala się szczególne warunki powiązań planowanej obwodnicy 4KDG i 5KDG z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń dróg nie wyznaczonych na rysunku planu oraz zakaz zjazdów;
- 3) ustala się zachowanie istniejących zjazdów;
- 4) w liniach rozgraniczających drogi KDG (według rysunku planu), poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą.

#### **§ 26.**

Dla terenu dróg zbiorczych KDZ:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu dróg KDZ i wyznacza ich linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, ciągów pieszych i zieleni, wyznacza się lokalizacje skrzyżowań i połączeń dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szczególne warunki powiązań dróg KDZ z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć dopuszczenie zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych z zachowaniem odpowiednich odległości pomiędzy nimi;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg KDZ z uwzględnieniem ochrony drzew, ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej lokalnej nie związanej z drogą.

#### **§ 27.**

Wyznacza się na rysunku planu korytarze dróg lokalnych KDL dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ciągów pieszych i zieleni i ścieżki rowerowej.

#### **§ 28.**

1. Dla terenu dróg dojazdowych KDD:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej oraz ciągów pieszych i zieleni;
- 2) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2 m x 2 m na 1 drzewo;
- 3) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi.

2. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej lokalnej oraz ciągów pieszych.

3. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji, ustala się:

- 1) minimalne linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych wydzielanych jako odrębne nieruchomości gruntowe ustala się na 8 m;
- 2) zakazuje się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek lub wyznaczania niepublicznej drogi wewnętrznej jeżeli po drugiej stronie działki znajduje się droga publiczna;
- 3) w przypadku wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie;



- 4) przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami;
- 5) niepubliczne drogi wewnętrzne winne być prowadzone w układzie ciągłym (pętlowym przy ograniczeniu sięgaczy), a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m);
- 6) skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 7) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg: lokalnej, dojazdowych, wewnętrznych oraz w ograniczonym zakresie zbiorczych;
- 8) zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na projektowaną drogę główną;
- 9) dopuszczenie obsługi poprzez sięgacz z dróg wewnętrznych, dojazdowych i lokalnych.

#### **§ 29.**

Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m oraz jako ciągi pieszo – jezdne (drogi wewnętrzne).

#### **§ 30.**

1. Dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych w ciągach dróg.
2. Dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

#### **§ 31.**

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

#### **§ 32.**

1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych (parkingów):
  - 1) ustala się miejsca postojowe w granicach działki budowlanej lub inwestycyjnej na, której ta działalność jest zlokalizowana, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych;
  - 2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KDL, KDD i KDW, jako zatoki postojowe;
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
  - 1) zabudowa jednorodzinna – na własnej działce 2 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;
  - 2) zabudowa wielorodzinna – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie (liczone z miejscami w garażach);
  - 3) usługi-30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 4) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy;
  - 5) handel ekspozycyjny-20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> p. uż. i jeden autokar na 1000 m<sup>2</sup> p. użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na autokar;
  - 6) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na obiekt;
  - 7) hotel – 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
  - 8) gastronomia – 30 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
  - 9) funkcje usługowe- 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem rotacji;
  - 10) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
  - 11) cmentarz 10 miejsc postojowych na 1 ha + 2 miejsca na autokar;
  - 12) usługi oświaty – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
  - 13) usługi zdrowia – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
  - 14) obiekty sportowe 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie;

15) kościół 15 miejsc postojowych na 1000 mieszkańców.

## Rozdział 8

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

#### Zasady uzbrojenia terenu:

##### § 33.

1. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane oraz poprzez urządzenia lokalne.
2. Dla istniejących magistralnych ponadlokalnych sieci ustala się utrzymanie istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci. Dopuszcza się, bez konieczności zmiany planu, przebudowę, i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu.
3. Ustala się rezerwy terenu dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej do istniejącej lub modernizowanej zabudowy oraz do projektowanych obiektów przewidzianych w planie, na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować dane sieci lub przyłącza. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i dostępnymi dla właściwych służb eksploatacyjnych oraz jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu, a także po uzyskaniu odpowiednich uzgodnień z właścicielem terenu.
4. Ustala się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się również rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, w rozumieniu ustawy Prawo energetyczne.
6. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.
7. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
8. Dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych, telekomunikacyjnych i gazowych.

#### Zasady obsługi

##### Zaopatrzenie w wodę

##### § 34.

1. Zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci z ujęcia w Feliksowie.
2. O ile ustalenia planu dla poszczególnych terenów, nie stanowią inaczej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć lub z istniejących i realizowanych ujęć własnych (w tym płytkich studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych.

##### Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych

##### § 35.

1. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej:

- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym;
  - 2) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia ścieków zlokalizowana na terenie Zaborowa, poza obszarem planu z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do zlewni rzeki Utraty lub inna oczyszczalnia zlokalizowana poza obszarem planu;
  - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego w Lesznie;
  - 4) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - 5) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem.
2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
- powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej lub do rowów. Dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na własnych działkach w celu wykorzystania jej do podlewania;
- wody opadowe z utwardzonych powierzchni terenów usług winny być zebrane w system kanalizacyjny; nakazuje się w miarę możliwości terenowych budowę nowych rowów o podłożu nieprzepuszczalnym (będą odprowadzać wodę do istniejących rowów melioracyjnych) lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub wody do odparowania;
- o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, zachowuje się otwarte rowy melioracyjne dla funkcji odwodnienia terenów rolniczych i terenów zabudowy;
- odprowadzenie wód opadowych z terenu dróg KDG według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;
- odwodnienie pozostałych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, takie jak: rowy infiltracyjne, infiltracyjno-odparowywalne, drenaż, kanały deszczowe, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne lub inne sztuczne zbiorniki wodne), zgodnie z odpowiednimi warunkami, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub do ziemi określonych w przepisach odrębnych;
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg;
- ustala się powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych na obszarze pola golfowego pod warunkiem nie naruszania stosunków wodnych lub uzyskania w tym zakresie wymaganych przepisami odrębnymi rozstrzygnięć administracyjnych.

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną

##### **§ 36.**

1. Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, stosownie do potrzeb dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń. Warunki przyłączenia określi właściwy operator systemu energetycznego:
  - 1) projekty zagospodarowania działek powinny przewidywać rezerwacje miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia, oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn dla całego obszaru planu
  - 3) ustala się rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych SNn i nn oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
  - 4) dopuszcza się projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych;
  - 5) dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych SN i nn;
  - 6) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń;

- 7) dla linii SN i nn ustala się pozostawienie odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów.
2. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę linii elektroenergetycznych 400kV i 220kV oraz budowę nowych linii, w tym wielotorowych, wielonapięciowych w miejsce odcinków linii likwidowanych. Realizacja inwestycji po trasie istniejących linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach. Dopuszcza się zmianę tras linii lub zmianę linii napowietrznych na podziemne bez pasa technologicznego.
3. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej.

#### Zaopatrzenie w gaz

##### **§ 37.**

1. Ustala się zaspokojenie zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń dla wszystkich obszarów zainwestowania.
2. Zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej, w tym:
  - 1) zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągów;
  - 2) zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia na 0,5 m, lokowanie szafek gazowych, otwieranych na zewnątrz, w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;
  - 3) prowadzenie sieci gazowej wzdłuż granic nieruchomości oraz w liniach rozgraniczających dróg;
  - 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych;
  - 5) nakaz przeniesienia sieci gazowej, która znajduje się pod jezdnią podczas ewentualnej modernizacji drogi w pas poza jezdnią;
  - 6) nakaz zabezpieczenia istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, transportowy.

#### Telekomunikacja

##### **§ 38.**

1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej T P S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora.
2. Ustala się przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablówce rozprowadzenie linii abonenckich.
3. Zakaz budowy nowych masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.

#### Zaopatrzenie w ciepło

##### **§ 39.**

Zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego, źródeł geotermalnych lub paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.

#### Usuwanie odpadów stałych

##### **§ 40.**

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

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

### DZIAŁ III

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**

##### **§ 41.**

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o

których mowa w Rozdziale 1 niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody i zabytków, o których mowa w Rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1  
**Tereny zabudowy mieszkaniowej**  
**§ 42.**

	OZNACZENIE TERENU	1MN-58MN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże lub wiaty nad miejscami parkingowymi i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) wbudowane usługi towarzyszące b) usługi agroturystyki
4)	zasady zagospodarowania	dla działek zawierających tereny przeznaczone pod zainwestowanie i sąsiednie tereny rolnicze lub leśne ustala się zachowanie ustaleń planu odpowiednio dla terenów pod zainwestowanie, terenów rolniczych i terenów leśnych
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej b) na terenie 25MN i 26MN zabudowa w formie wolno stojącej c) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik). Powyższe ustalenie nie dotyczy działek zainwestowanych d) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy e) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu sidding lub płytek glazury f) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment bliźniaka g) na terenie 34MN nasadzenie szpalerowe h) na terenie 26MN utworzenie wzdłuż terenu (2ZL) KPN, strefy otuliny o szerokości minimum 25 m
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy od strony dróg i od strony rurociągu naftowego od strony dróg dopuszcza się zmniejszenie do 6 m odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej dla działek o nieforemnych kształtach trójkątnych lub trapezowych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>- w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</li> <li>- dla działek o szerokości (lub głębokości) mniejszej niż 20 m w odległości 4 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</li> <li>- w odległości 4 m od granicy sięgaczy</li> <li>- w odległości 20 m od brzegu rowu zachowanego jako otwarty i brzegu stawów</li> <li>- w odległości, 15m od linii rozgraniczającej dróg z</li> </ul>

		<p>nasadzeniami szpalerowymi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w terenie 26MN w odległości 25 m od terenu 2ZL</li> </ul> <p>poza linie zabudowy dopuszczalne: klatka schodowa, loggia, balkon, weranda, schody i taras na kolumnach, wykusz lub wiatrołap o maksymalnym wysięgu do 1.5m poza lico budynku, obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej oraz odsunięte od linii rozgraniczającej, co najmniej 2m wiaty nad miejscami parkingowymi</p> <p>dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty, przebudowę, nadbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy</p>
2)	dopuszczenie budowy w granicy	<p>a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej</p> <p>b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym</p> <p>c) dla działek o szerokości poniżej 16m dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy</p>
3)	powierzchnia zabudowy na działce inwestycyjnej	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40% (tym budynki gospodarcze i garaże do 60 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy)</p> <p>b) zachowana zabudowa zagrodowa -maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%</p> <p>c) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod zainwestowanie i sąsiednie tereny rolnicze lub leśne ustala się zachowanie ustalonej j. w. powierzchni biologicznie czynnej na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie</p>
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce inwestycyjnej	<p>a) zabudowa mieszkaniowa, co najmniej 50% powierzchni działki</p> <p>b) zachowana zabudowa zagrodowa, co najmniej 40% powierzchni działki</p>
5)	wysokość budynków	<p>a) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m</p> <p>b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m</p> <p>c) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m</p>
6)	kształt dachów	<p>a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 15-45°</p> <p>b) dopuszcza się inną geometrię dachów w przypadku rozbudowy budynków lub budowy drugiego budynku w zabudowie bliźniaczej</p> <p>c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych</p>
7)	kolorystyka	<p>a) dachy-w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości</p> <p>b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych</p>
89)	powierzchnia usług	<p>a) do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży</p>

		b) nie więcej niż 5 miejsc noclegowych
9)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16
10)	ogrodzenia	a) odpowiednio zgodnie z § 17 b) w terenach 22MN, 26MN i 27MN zakazuje się budowy bram, furtek od strony gruntów KPN
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 18, w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	<p>na terenach MN w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej i nie mniej niż 750 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej</p> <p>na terenach 25MN i 26MN w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup> dla budynku w zabudowie wolno stojącej</p> <p>ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnym, kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację</p> <p>dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o 5% albo o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</p> <p>minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 15 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3 m. Nie dotyczy: skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p> <p>kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°), a przy działkach skośnych granica nowo wydzielanych działek równoległa do granic istniejących</p> <p>dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p> <p>podziały dla części terenu 25MN w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków</p>
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	realizacja zabudowy na terenie zmeliorowanym ustalenia odpowiednio § 19	
2)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi	
3)	a) w szczególności zakaz lokowania: nowej zabudowy zagrodowej, masztów telefonii komórkowej b) zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
4)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 220kV lub 15 kV ustalenia odpowiednio § 20	

5)	w terenie 19MN i 20MN zabudowa w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego-ustalenia odpowiednio § 21
6)	w terenie 34MN, 42MN i 50MN zabudowa w strefie od cmentarza ustalenia odpowiednio § 22
7)	w terenie 18MN i 19MN z poziomem wody gruntowej 1mp.p.t zakaz lokalizowania garaży w poziomie piwnic i podpiwniczenia zabudowy
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>
1)	ochrona środowiska <p>zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich</p> <p>w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej – 50 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych w środowisku</p> <p>ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</p> <p>ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń, a w przypadku stwierdzenia potrzeby zabezpieczeń, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach</p> <p>zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p> <p>w terenach 36MN i 37MN w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 220V ustalenia § 20 ust. 4 pkt 2</p> <p>inwestowanie na terenach 44MN, 45MN, 47MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Feliksów- z uwzględnieniem warunków, o których mowa w § 11</p> <p>przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazując zachowanie standardów środowiskowych</p>
2)	ochrona przyrody <p>a) tereny 1MN-23MN, 25-35MN i 38 -58MN w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8ust. 1, 2, 3,</p> <p>b) tereny 1MN-22MN i 25MN-26MN w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust.4</p>
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>
1)	w terenie 36MN, 37MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/46 -ustalenia § 13
2)	w terenie 42 MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/20 ustalenia § 14
3)	w terenie 27MN i 35 MN budynki do ochrony konserwatorskiej –ustalenia § 11 ust. 4



4)	część terenu 25MN w zabytkowym zespole parkowo-pałacowego– ustalenia jak w § 11 ust. 1, 2 i 3
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II
2)	a) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg: lokalnej, dojazdowych, wewnętrznych oraz zbiorczych w uzgodnieniu z zarządcą drogi b) obsługa komunikacyjna drugiego rzędu zabudowy w terenach 23MN i 24MN poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną na krawędzi terenów zabudowy
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi
5)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustalenia odpowiednio § 28 ust. 3
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej z prawem do obudowy, przebudowy, remontu, modernizacji
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 20%

#### 43.

	OZNACZENIE TERENU	Mn
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże towarzyszące zabudowie c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane usługi towarzyszące
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie szeregowej b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane (również połączone przez łącznik) c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury d) na działce o ustalonym normatywie jeden segment zabudowy szeregowej e) zabudowa w zorganizowanym osiedlu
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy od strony dróg publicznych b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych c) poza nieprzekraczalne linie zabudowy, nie więcej niż 3 m, może być wysunięte lico garażu lub wiaty garażowej d) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy

		e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki
2)	dopuszczenie budowy w granicy	a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie szeregowym c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy na działce inwestycyjnej	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50% garaże do 60 m <sup>2</sup> powierzchni zabudowy
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce inwestycyjnej	co najmniej 40%
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m b) garaży wysuniętych poza nieprzekraczalną linię zabudowy 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m
6)	kształt dachów	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 15-45° b) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
7)	kolorystyka	a) dachy -w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika
8)	powierzchnia usług	do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego
9)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16
10)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 17
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 18, w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	a) na terenie Mn w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 250 m <sup>2</sup> b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o 5% d) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 9,5 m z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3 m. Ustalenie nie dotyczy: skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki lub działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych e) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°), a przy działkach skośnych granica nowo wydzielanych działek równoległa do granic istniejących f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia	

	geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi	
3)	w szczególności zakaz lokowania: nowej zabudowy zagrodowej, masztów telefonii komórkowej	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazując zachowanie standardów środowiskowych
2)	ochrona przyrody	teren Mn w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3,
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi dojazdowej lub wewnętrznej	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 20%	

#### § 44.

	OZNACZENIE TERENU	1MNU, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U, 27MNU
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	

1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa: zabudowa usług nieuciążliwych oraz lokale usługowe wbudowane, w szczególności: usługi handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych przekraczających 800 m <sup>2</sup> powierzchni na terenach 2-MN/U, 6-MN/6, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 16MN/U), usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, restauracji, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) agroturystyka b) zabudowa usługowa lub mieszkaniowa bez usług c) zachowane rzemiosło usługowe i produkcyjne
4)	zasady zagospodarowania	dla działek zawierających tereny przeznaczone pod zainwestowanie i sąsiednie tereny rolnicze lub leśne ustala się zachowanie ustaleń planu odpowiednio dla terenów pod zainwestowanie, terenów rolniczych i terenów leśnych
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub jako lokal wbudowany, a na terenie 6-MNU i 7-MNU w formie szeregowej b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik) c) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy d) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury e) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden budynek w zabudowie bliźniaczej lub jeden lokal mieszkalny wbudowany f) na terenach 6-MNU, 7-MNU i 8-MNU usługi z wbudowaną funkcją mieszkaniową g) na terenie 6-MNU i 7-MNU oznacza się powierzchnie przeznaczone dla ruchu pieszego wymagające opracowania specjalnego posadzki, nakazuje się ujednoczenie typów nawierzchni placu i ciągów komunikacyjnych h) na terenie 6-MNU oznacza się miejsce sytuowania dominanty przestrzennej oraz nakazuje się stosowania ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni, i) nakazuje się kształtowania komponentów układu zieleni w obrębie terenu 6-MNU, 7-MNU i 8-MNU oraz wprowadzenie wysokiego standardu wykonania i jakości użytych materiałów j) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń szpalerowych wzdłuż drogi 3KDZ na terenie 7-MN/U k) teren 8-MNU na działkach nr ew. 433, 434, 435
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy od strony dróg b) od strony dróg i rowów dopuszcza się zmniejszenie do 6 m odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej dla

		<p>działek o nieforemnych kształtach trójkątnych lub trapezowych</p> <p>c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</li> <li>- dla działek o szerokości (lub głębokości) mniejszej niż 20 m w odległości 4 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</li> <li>- w odległości 4 m od granicy sięgaczy</li> <li>- w odległości 20 m od brzegu rowu zachowanego jako otwarty</li> <li>- na terenie 7MN/U w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDZ</li> <li>- obiekty małej architektury, parterowe portiernie i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy</li> </ul> <p>d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>e) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy</p> <p>f) ustala się na terenie 6MNU i 7MNU nieprzekraczalne i ustalone linie zabudowy ciągłej dla utworzenia pierzei i placyków z miejscem na rzeźbę pomnik</p> <p>g) w zabudowie planowanej na terenie 6MNU wymagane jest zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu zachowanie osi widokowej i nadwieszenia drugiej kondygnacji</p>
2)	dopuszczenie budowy w granicy	<p>a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej</p> <p>b) na terenach 6-MNU i 7-MNU ustala się zabudowę szeregową</p> <p>c) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym</p> <p>d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy</p>
3)	powierzchnia zabudowy na działce inwestycyjnej	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%, w tym budynki gospodarcze i garaże do 60 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy</p> <p>b) zachowana zabudowa zagrodowa – maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,</p> <p>c) zabudowa mieszkaniowa i usługowa – maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%</p> <p>d) zabudowa usługowa – maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%,</p> <p>e) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod zainwestowanie i sąsiednie tereny rolnicze lub leśne ustala się zachowanie ustalonej j. w. powierzchni biologicznie czynnej na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie</p>
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce inwestycyjnej	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, co najmniej 50% powierzchni działki</p> <p>b) zachowana zabudowa zagrodowa, co najmniej 40% powierzchni działki</p> <p>c) zabudowa mieszkaniowa i usługowa, co najmniej 30% powierzchni działki</p> <p>d) zabudowa usługowa, co najmniej 20% powierzchni działki</p>

5)	wysokość budynków	mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11,5 m z wyjątkiem terenów 1MN/U, 2MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U i 10MN/U dopuszcza się dominantę do 15 m
6)	geometria dachów	dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 10-45° oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
7)	kolorystyka	dachy-w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych,
8)	powierzchnia usług	a) wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego w tym usługi handlu do 50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży b) usługi handlu w oddzielnych obiektach, nie więcej niż 200m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży c) handel hurtowy z magazynami lub placami składowymi przekraczających 800 m <sup>2</sup> powierzchni tylko na terenach 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 24MN/U, 25MN/U, 26MN/U i 27MN/U
9)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16
10)	ogrodzenia	a) odpowiednio zgodnie z § 17, a dla terenów 6MNU i 7MNU zakaz grodzenia działek od strony ciągów ruchu pieszego i placów z małą architekturą. b) ustala się wydzielenie granic ciągów pieszych i placów zielenią lub innymi elementami małej architektury (pachołki, pojemniki z zielenią, słupki, murki).
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	na terenach MNU w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 1000 m <sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej i nie mniejsza niż 750 m <sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej nowo wydzielane działki 1500 m <sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej z usługami nowo wydzielane działki 2000 m <sup>2</sup> dla zabudowy usługowej na terenie 6-MNU, 7-MNU i 8-MNU w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 300 m <sup>2</sup> ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnym, kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie którego, część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację

		<p>dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o 5% albo o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</p> <p>minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 10 m dla zabudowy w pierzei (szeregowa), 15 m dla zabudowy bliźniaczej, 20 m dla zabudowy wolno stojącej z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3 m. Ustalenie nie dotyczy: skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p> <p>kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°), a przy działkach skośnych granica nowo wydzielanych działek równoległa do granic istniejących</p> <p>dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p>
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
	1)	realizacja zabudowy na terenie zmeliorowanym ustalenia odpowiednio § 19
	2)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi
	3)	<p>a) w szczególności zakaz lokowania: nowej zabudowy zagrodowej, masztów telefonii komórkowej, zakaz przeznaczania terenu w ramach usług pod domy weselne (z wyjątkiem terenu 6MNU) oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji</p> <p>b) zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany</p>
	4)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV ustalenia odpowiednio § 20
	5)	na terenie 8MNU zabudowa w strefie od cmentarza ustalenia odpowiednio § 22
	6)	w terenie 2MNU z poziomem wody gruntowej 1mp,p.t zakaz lokalizowania garaży w poziomie piwnic i podpiwniczenia zabudowy
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
	1)	ochrona środowiska
		<p>zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich</p> <p>w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej - 50 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych w środowisku</p> <p>ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</p>

		ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń, a w przypadku stwierdzenia potrzeby zabezpieczeń, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych inwestowanie na terenach 15MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU, 25MNU, i 27MNU w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Feliksów- z uwzględnieniem warunków, o których mowa w § 10 przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej nakazując zachowanie standardów środowiskowych
2)	ochrona przyrody	tereny MNU w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3, teren 1MNU, 2MNU część terenu 4MNU i 5MNU w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust. 4
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II	
2)	a) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg: lokalnych, dojazdowych, wewnętrznych oraz zbiorczych w uzgodnieniu z zarządcą drogi b) zachowuje się zjazdy na drogę KDG	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi	
5)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustalenia odpowiednio § 28 ust. 3	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu i obiektów, w tym zabudowy zagrodowej, z prawem do obudowy, przebudowy, remontu	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 20%	

Rozdział 2  
Teren zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego  
§ 45

	OZNACZENIE TERENU	1ZPp, 2ZPp, ZP/ZL
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	zieleń parkowa zabytkowego parku, park leśny ze stawami i ciekami wodnymi, pałac i budynek mieszkalny



2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie zieleni urządzone, obiekty małej architektury podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niekubaturowe urządzenia wypoczynku
3)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi kultury, turystyki, oświaty, gastronomii, rozrywki, SPA, usługi medyczne, wbudowana funkcja mieszkaniowa lub funkcja zamieszkania zbiorowego (pensjonat, hotel),
4)	zasady zagospodarowania	a) zachowanie historycznie ukształtowanego założenia: parku z pałacem, zielenią naturalną, zespołem folwarku gospodarczego (teren USp) oraz innymi obiektami (teren MNp i MWp) b) wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu c) inwestowanie poza terenem ZP/ZL
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie układu przestrzennego parku z alejami, stawami i ciekim wodnym, dziedzińcem i szpalerami drzew b) rewaloryzacja parku z odtworzeniem osi widokowych c) nakazuje się rewitalizację założenia zespołu parku leśnego poprzedzoną wykonaniem inwentaryzacji i waloryzacji zieleni d) zachowanie, uzupełnienie lub odtworzenie nasadzeń drzewami i krzewami wyznaczającymi granice całego założenia parkowego, jak i nasadzeń wzdłuż dróg prowadzących do pałacu e) zachowanie i rewaloryzacja stawów oraz cieku wodnego f) zachowanie i rewaloryzacja całego zespołu w granicy oznaczonej specjalnym symbolem jako granica strefy ochrony konserwatorskiej (niedopuszczalna rozbudowa, nadbudowa pałacu) g) zachowanie części zespołu jako parku leśnego -teren ZP/ZL bez zabudowy h) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej i wewnątrzowych stacji elektroenergetycznych i) likwidacja substandardowej zabudowy lub przebudowa dla nowych funkcji j) zakaz naruszania i niszczenia ciągu wydm oraz zachowanie, ochrona i wprowadzenie nowej roślinności wzmacniającej wydmy w naturalny sposób
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	poza oznaczonymi na rysunku planu, specjalnym symbolem, pałacem i budynkiem mieszkalnym, usytuowanie nowych obiektów w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków z odtworzeniem osi widokowej wzdłuż pałacu w kierunku północnym
2)	powierzchnia zabudowy na terenie	do 20%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 70%
4)	wysokość budynków	zachowanie parametrów zabudowy zabytkowej i dostosowanie nowej do tych parametrów
5)	kształt dachów	zachowany kształt dachów pałacu i budynku mieszkalnego, nowe obiekty dach wielospadowy 15-45°
6)	kolorystyka	w uzgodnienia z konserwatorem zabytków
7)	reklamy	zakaz realizacji reklam

8)	ogrodzenia	a) ogrodzenia jedynie wzdłuż granicy całego terenu 1ZPp, 2ZPp, ZP/ZL z uwzględnieniem ochrony drzew b) nakaz indywidualnego projektowania ogrodzeń w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków c) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
9)	obiekty małej architektury	według jednolitego projektu w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
	zachowuje się tereny 1ZPp, 2ZPp i ZP/ZL jako całość funkcjonalno- przestrzenną. Podziały w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków	
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	zakaz samowolnej zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	w szczególności: zakaz lokowania masztów telefonii komórkowej i zabudowy zagrodowej	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako tereny rekreacyjno wypoczynkowe, nakazując zachowanie standardów środowiskowych ustala się ochronę stawów przed zanieczyszczeniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania
2)	ochrona przyrody	a) na terenie 1ZPp lipa drobnolistna -drzewo pomnik przyrody ustalenia § 8 ust. 5 b) na terenie ZP/ZL –olsza czarna i grab zwyczajny-drzewa pomniki przyrody ustalenia § 8 ust. 5 c) ustala się ochronę i zachowanie pozostałych drzew w obszarze zespołu d) tereny w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3, e) tereny w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust.4
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	zabytkowy zespół parkowo-pałacowy –ustalenia jak w § 11 ust. 1, 2 i 3	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych poza obszarem planu	
2)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
3)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%	

	OZNACZENIE TERENU	6ZNp, 7ZNp
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	zieleni naturalna -trwałe użytki zielone stanowiące biologiczną obudowę cieków i stawów w formie zieleni łąkowej nieurządzonej
2)	przeznaczenie uzupełniające	drogi eksploatacyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych
3)	przeznaczenie dopuszczalne	ciągi piesze, alejki, obiekty małej architektury (pomosty, kładki, mostki, groble), na terenie 7ZNp amfiteatr ziemny
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	kształtowanie szpalerowej zieleni na granicy terenów i dróg, naturalizacja brzegów zbiorników wodnych zakaz naruszania i niszczenia ciągu wydm oraz zachowanie, ochrona i wprowadzenie nowej roślinności wzmacniającej wydmy w naturalny sposób
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	powierzchnia utwardzona na terenie	do 10%
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 80%
3)	reklamy	zakaz realizacji
4)	ogrodzenia	a) ogrodzenia jedynie od strony dróg z uwzględnieniem ochrony drzew, preferowane żywopłoty z wewnętrzną siatką b) nakaz indywidualnego projektowania ogrodzeń w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków c) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych d) zachowanie przejść ekologicznych
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	każdy teren należy zachować jako całość funkcjonalno przestrzenną Podziały w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków	
<b>5.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich zakaz samowolnej zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu
2)	ochrona przyrody	a) teren w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3, b) teren w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia § 8 ust. 4
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	część zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego– ustalenia jak w § 11 ust. 1, 2 i 3	
<b>7.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
	obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi dojazdowej lub eksploatacyjnej, a do terenu 6ZNp ustalonym zjazdem na drogę 1KDG	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>9.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	

<b>10.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%

**§ 47.**

	OZNACZENIE TERENU	USp
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi sportu, rekreacji i turystyki: w szczególności sala sportowa, basen, kryta pływalnia, lodowisko, siłownia, ośrodki wspinaczkowe, tor wrotkarski, korty, ośrodek jeździecki z krytą ujeżdżalnią, ośrodek SPA, stadnina koni
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) zieleni urządzona, obiekty małej architektury c) podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niekubaturowe urządzenia wypoczynku
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) usługi kultury, turystyki, oświaty, gastronomii, ochrony zdrowia b) wbudowana funkcja mieszkaniowa lub funkcja zamieszkania zbiorowego (hotel, klub)
4)	zasady zagospodarowania	a) zachowanie historycznie ukształtowanego założenia: parku z pałacem (tereny ZPp, ZP/ZL), zielenią naturalną, (tereny ZNp) oraz innymi obiektami (teren MNp i MWp) b) wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) dawny zespół folwarku gospodarczego – zachowanie układu przestrzennego zabudowy zabytkowej b) zachowanie, uzupełnienie lub odtworzenie nasadzeń drzewami i krzewami wyznaczających granice całego założenia jak i nasadzeń wzdłuż dróg c) zachowanie i rewaloryzacja całego zespołu w granicy oznaczonej specjalnym symbolem jako granica strefy ochrony konserwatorskiej (rozbudowa, przebudowa, budowa w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków) d) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej i wewnętrznych stacji elektroenergetycznych e) likwidacja substandardowej zabudowy lub przebudowa dla nowych funkcji
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	usytuowanie nowych obiektów w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
2)	powierzchnia zabudowy na terenie	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 50%
4)	wysokość budynków	zachowanie parametrów zabudowy zabytkowej, nowe obiekty nie wyższe niż 8,5 m (nie dotyczy kondygnacji lub urządzeń technicznych)
5)	geometria dachów	zachowany kształt dachów, nowe obiekty dach wielospadowy 15-45° w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
6)	kolorystyka	w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
7)	reklamy	zakaz realizacji reklam
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenia jedynie wzdłuż granicy terenu USp z uwzględnieniem ochrony drzew b) nakaz indywidualnego projektowania ogrodzeń w

		uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków c) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
9)	obiekty małej architektury	według jednolitego projektu w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej. Podziały w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków	
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	zakaz samowolnej zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	w szczególności: zakaz lokowania masztów telefonii komórkowej i zabudowy zagrodowej	
3)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV ustalenia odpowiednio § 20	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny rekreacyjno wypoczynkowe
2)	ochrona przyrody	a) ustala się ochronę i zachowanie drzew o wysokich walorach przyrodniczych b) tereny w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust.1,2, 3, c) tereny w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust.4
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	teren USp część zespołu parkowo-pałacowego (stajnia i wozownia, spichlerz, stodoła, obora) – ustalenia jak w § 11 ust. 1, 2 i 3	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną 1KDW od strony przyległej drogi dojazdowej poza obszarem planu	
2)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
3)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II (w tym zasilanie terenów pola golfowego) w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%	

#### § 48.

	OZNACZENIE TERENU	MWp
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	

1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną –gminne budownictwo mieszkaniowe w obszarze zespołu parkowo-pałacowego
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zagospodarowanie jako część historycznie ukształtowanego założenia parkowo-pałacowego parku z pałacem i zespołem folwarku gospodarczego b) wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	zgodnie z rysunkiem planu linia zabudowy od strony ul. Leśnej poza obszarem planu, a na pozostałym terenie sytuowanie nowej zabudowy w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
2)	dopuszczenie budowy w granicy	dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy na działce budowlanej	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 50%
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5 m b) garaże, budynki gospodarcze 1 kondygnacja i nie więcej niż 4,5 m (nie dotyczy kondygnacji lub urządzeń technicznych)
6)	kształt dachów	skośny o symetrycznych połaciach 10-45°
7)	kolorystyka	kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne
8)	reklamy	zakaz lokowania reklam
9)	ogrodzenia	a) sytuowanie ogrodzeń z uwzględnieniem ochrony drzew b) nakaz indywidualnego projektowania ogrodzeń w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków c) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>		
		podziały w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
<b>5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>		
		realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi
<b>6. Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>		
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego

		nakazując zachowanie standardów środowiskowych
2)	ochrona przyrody	teren w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3, w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust.4
<b>7</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	część zabytkowego zespołu parkowo-palacowego –ustalenia jak w § 11 ust. 1, 2 i 3	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. Leśnej poza obszarem planu, nie więcej niż jednym zjazdem	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi	
5)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustalenia odpowiednio § 28 ust. 3	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

#### § 49.

	OZNACZENIE TERENU	MNp
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury c) podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niekubaturowe urządzenia wypoczynku
3)	przeznaczenie dopuszczalne	obiekty małej architektury, wiaty garażowa
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie jako części historycznie ukształtowanego założenia parku z pałacem i zespołem folwarku gospodarczego wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie układu przestrzennego b) zachowanie, uzupełnienie lub odtworzenie nasadzeń drzewami i krzewami c) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej i wewnętrznych stacji elektroenergetycznych
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	usytuowanie nowej zabudowy gospodarczej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
2)	powierzchnia zabudowy na terenie	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 70%
4)	wysokość budynków	zachowanie wysokości zabytkowej –oficyny

5)	kształt dachów	zachowany kształt dachów
6)	kolorystyka	w uzgodnienia z konserwatorem zabytków
7)	reklamy	zakaz realizacji reklam
8)	ogrodzenia	ogrodzenia z uwzględnieniem ochrony drzew nakaz indywidualnego projektowania ogrodzeń w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków i z zachowaniem tuneli ekologicznych zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej). Podziały w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków	
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	zakaz samowolnej zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	w szczególności: zakaz lokowania masztów telefonii komórkowej	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazując zachowanie standardów środowiskowych c) ustala się ochronę i zachowanie drzew o wysokich walorach przyrodniczych
2)	ochrona przyrody	a) teren MNp w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3, b) teren MNp w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust.4
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	część zabytkowego założenia- „oficyna” -strefa ochrony konserwatorskiej –ustalenia jak w § 11 ust. 1, 2,3	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	obsługa komunikacyjna drogą 1KDW od strony przyległej drogi dojazdowej poza obszarem planu	
2)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II w uzgodnieniu z woj. konserwatorem zabytków	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 20%	

Rozdział 3  
Tereny zabudowy usługowej



**§ 50.**

	OZNACZENIE TERENU	1U
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa usługowa: gminny wielofunkcyjny ośrodek -obiekty służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w szczególności w zakresie: ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, oświaty, kultury, biblioteki, kultury fizycznej i turystyki, urządzenia sportowe i teren rekreacji, zieleni gminnej, gminne obiekty administracji
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie zieleni urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane lokale mieszkalne, posterunek policji, usługi zdrowia
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu sidding lub płytek glazury b) oznacza się powierzchnie przeznaczone dla ruchu pieszego wymagające opracowania specjalnego posadzki, nakazuje się ujednoczenie typów nawierzchni placu i ciągów komunikacyjnych c) nakazuje się stosowanie ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni, d) nakazuje się kształtowania komponowanego układu zieleni
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy od strony dróg b) od strony dróg dopuszcza się zmniejszenie do 6 m odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej dla działek o nieforemnych kształtach trójkątnych lub trapezowych c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: - w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - dla działek o szerokości (lub o głębokości) mniejszej niż 20 m w odległości 4 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki
2)	dopuszczenie budowy w granicy	a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek dla utworzenia pierzei b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy na działce inwestycyjnej	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy -60%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce inwestycyjnej	co najmniej 20%
5)	wysokość budynków	gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m

		usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12,5 m dopuszcza się dominantę
6)	kształt dachów	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 10-45° b) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
7)	kolorystyka	a) dachy -w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych,
8)	powierzchnia usług	a) wbudowane usługi handlu do 50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży b) usługi handlu w oddzielnych obiektach, nie więcej niż 200m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
9)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16
10)	ogrodzenia	a) odpowiednio zgodnie z § 17 ponadto zakaz grodzenia działek od strony ciągów ruchu pieszego i placyku z małą architekturą. b) ustala się wydzielenie granic ciągów pieszych i placyku zielenią lub innymi elementami małej architektury (pachołki, pojemniki z zielenią, słupki, murki).
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomnik, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	na terenach U w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 500 m <sup>2</sup> ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne, dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o 5% minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 10 m dla zabudowy w pierzei lub 20 m dla zabudowy wolno stojącej z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3 m. Ustalenie nie dotyczy: skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°), a przy działkach skośnych granica nowo wydzielanych działek równoległa do granic istniejących dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi	

2)	w szczególności zakaz lokowania: nowej zabudowy zagrodowej, masztów telefonii komórkowej, zakaz przeznaczania terenu w ramach usług pod domy weselne oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji	
3)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV ustalenia odpowiednio § 20	
4)	teren 1U zabudowa w strefie od cmentarza ustalenia odpowiednio § 22	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich</p> <p>b) w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej - 50 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych w środowisku</p> <p>c) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</p> <p>d) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p>
2)	ochrona przyrody	teren w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 26KDD poprzez skrzyżowanie z ul. Stołeczną poza obszarem planu i z ul. Kujawskiego	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi	
5)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustalenia odpowiednio § 28 ust. 3	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

#### § 51.

	OZNACZENIE TERENU	2U, 3U, 4U, 5U
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	

1)	przeznaczenie podstawowe	nieuciążliwa zabudowa usługowa: a) na terenie 2U stacja diagnostyczna, usługi handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych przekraczających 800m <sup>2</sup> powierzchni), stacja paliw b) na terenie 3U usługi handlu detalicznego, usługi turystyki, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, zdrowia i opieki społecznej, oświaty, nauki, restauracji, pośrednictwa finansowego, administracji, biur, działalności weterynaryjnej, rzemiosło usługowe i nieuciążliwe rzemiosło produkcyjne c) na terenie 4U stacja diagnostyczna, usługi handlu, handel hurtowy, magazyny, hotel, restauracja, stacja paliw, usługi i drobna nieuciążliwa produkcja rzemieślnicza d) na terenie 5U usługi handlu
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie zieleni urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane lokale mieszkalne
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury b) na terenie 3U nasadzenia szpalerowe wzdłuż granic terenu
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy od strony dróg b) od strony dróg dopuszcza się zmniejszenie do 6 m odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej dla działek o nieforemnych kształtach trójkątnych lub trapezowych c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: - w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - dla działek o szerokości (lub głębokości) mniejszej niż 20 m w odległości 4 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - w odległości 4 m od granicy sięgaczy - obiekty małej architektury, parterowe portiernie i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki e) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
2)	dopuszczenie budowy w granicy	dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy na działce inwestycyjnej	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce inwestycyjnej	co najmniej 20%

5)	wysokość budynków	gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12,5 m dopuszcza się dominantę
6)	kształt dachów	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 10-45° b) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
7)	kolorystyka	dachy-w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych,
8)	powierzchnia usług	wbudowane usługi handlu do 50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usługi handlu w oddzielnych obiektach, nie więcej niż 200m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
9)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16
10)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 17
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomnik, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	na terenach U w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 750 m <sup>2</sup> ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnym kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o 5% albo o 10%, jeżeli z działek wydzielona się lub poszerza drogi minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 15 m dla zabudowy wolno stojącej z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3 m. Ustalenie nie dotyczy: skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°), a przy działkach skośnych granica nowo wydzielanych działek równoległa do granic istniejących dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)
<b>5.</b>	<b>Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	realizacja zabudowy na terenie zmeliorowanym (teren 5U i część terenu 4U) ustalenia odpowiednio § 19	
2)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia	

	geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi	
3)	<p>a) w szczególności zakaz lokowania: nowej zabudowy zagrodowej, masztów telefonii komórkowej, na terenach 2U, 4U i 5U zakaz przeznaczania terenu w ramach usług pod domy weselne oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, na terenach 3U i 5U zakaz handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji</p> <p>b) zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany</p>	
4)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV ustalenia odpowiednio § 20	
5)	teren 2U zabudowa w strefie od cmentarza ustalenia odpowiednio § 22	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich</p> <p>b) w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej – 50 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych w środowisku</p> <p>c) zakazuje się lokalizacji obiektów których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany</p> <p>d) ustala się, że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich</p> <p>e) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko</p>
2)	ochrona przyrody	<p>a) wszystkie tereny U w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3</p> <p>b) część terenu 4U w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust. 4</p>
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg: lokalnej, dojazdowych, wewnętrznej zachowuje się zjazdy na ul. Stołeczną - drogę 2KDG i 3KDG dopuszcza się na terenie 3U lądowisko dla helikopterów	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi	
5)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustalenia odpowiednio § 28 ust. 3	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego	

	dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%

### § 52.

	OZNACZENIE TERENU	6U
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	nieuciążliwa zabudowa usługowa: stacja diagnostyczna, usługi handlu i usługi handlu ekspozycyjnego (z wyłączeniem handlu hurtowego), stacja paliw, rzemiosło usługowe i nieuciążliwe produkcyjne, magazyny
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie zieleni urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	hotel, gastronomia
4)	zasady zagospodarowania	dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy bądź wymiany budynków istniejących, po spełnieniu odpowiednio warunków o których mowa w ust. 2-10
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu sidding lub płytek glazury
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy od strony dróg b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: - w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - obiekty małej architektury, parterowe portierne i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki e) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
2)	dopuszczenie budowy w granicy	dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy na działce inwestycyjnej	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce inwestycyjnej	co najmniej 20%
5)	wysokość budynków	a) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 8,5m b) usługowych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 10,5 m
6)	kształt dachów	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 10-45° b) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych

7)	kolorystyka	<p>a) dachy -w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości z dopuszczeniem dachów jasno szarych</p> <p>b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych,</p>
8)	powierzchnia usług	wbudowane usługi handlu do 50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
9)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16
10)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 17
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	<p>a) na terenach 6U w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup></p> <p>b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnym kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację</p> <p>c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o 5% albo o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</p> <p>d) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 m z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3 m. Ustalenie nie dotyczy: skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p> <p>e) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°), a przy działkach skośnych granica nowo wydzielanych działek równoległa do granic istniejących</p> <p>f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p>
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	realizacja zabudowy na terenie zmeliorowanym ustalenia odpowiednio § 19	
2)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi	
3)	w szczególności zakaz lokowania: nowej zabudowy zagrodowej, masztów telefonii komórkowej, zakaz przeznaczania terenu w ramach usług pod domy weselne oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, pod składowiska opału i odpadów, złomowiska zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
4)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV ustalenia odpowiednio § 20	



<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	a) ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich</p> <p>b) zakazuje się lokalizacji obiektów których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany</p> <p>c) ustala się, że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich</p> <p>d) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko</p>
2)	ochrona przyrody	teren w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi dojazdowej zachowuje się zjazdu na drogę 3KDG	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi	
5)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustalenia odpowiednio § 28 ust. 3	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%	

### § 53.

	OZNACZENIE TERENU	1UZ, 2UZ
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa usługowa: usługi zdrowia, przychodnia lekarska, apteka
2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej</p> <p>b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych</p> <p>c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie</p> <p>d) zieleń urządzone, obiekty małej architektury</p>

3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane lokale mieszkalne
4)	zasady zagospodarowania	na terenie 1UZ wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu sidding lub płytek glazury b) teren 1UZ w zabytkowym zespole parkowo-pałacowym
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy od strony dróg b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: - w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - dla działek o szerokości (lub głębokości) mniejszej niż 20 m w odległości 4 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - obiekty małej architektury, parterowe portiernie i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki d) usytuowanie nowej zabudowy na części terenu 1UZ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
2)	dopuszczenie budowy w granicy	dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy na działce budowlanej	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 20%
5)	wysokość budynków	gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m usługowych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 10,5 m w terenie 1UZ realizacja nowej zabudowy w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
6)	geometria dachów	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 10 - 45° b) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych c) w terenie 1UZ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
7)	kolorystyka	a) dachy -w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości b) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych, c) w terenie 1UZ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
8)	powierzchnia usług	wbudowane usługi handlu do 50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
9)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16, a na terenie 1UZ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
10)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 17, a na terenie na terenie 1UZ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 500 m <sup>2</sup> ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie

		<p>dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnym, kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację</p> <p>dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o 5%</p> <p>minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 15 m z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3 m. Ustalenie nie dotyczy działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p> <p>kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)</p> <p>dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p> <p>podziały części terenu 1UZ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków</p>
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
	a) w szczególności zakaz lokowania: nowej zabudowy zagrodowej, masztów telefonii komórkowej, zakaz przeznaczania terenu w ramach usług pod domy weselne oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji	
	b) zakaz zmiany funkcji na cele mieszkalne	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich
2)	ochrona przyrody	a) tereny 1UZ i 2UZ w otulinie KPN ustalenia odpowiednio §8 ust. 1, 2, 3 b) teren 1UZ w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust.4
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
		część terenu 1UZ w zespole parkowo- pałacowym-ustalenia § 11 ust. 1, 2 i 3
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)		odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II
2)		teren 1UZ obsługa komunikacyjna od strony drogi dojazdowej poza obszarem planu; teren 2UZ zachowanym zjazdem na ul. Stołeczna
3)		wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32
4)		wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
		odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II

<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%

#### § 54.

	OZNACZENIE TERENU	1US, 2US, 3US, 4US
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi rekreacji i sportu –w szczególności pola golfowe
2)	przeznaczenie uzupełniające	trwałe użytki zielone, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, drogi wewnętrzne dla potrzeb pola
3)	przeznaczenie dopuszczalne	obiekty małej architektury, boiska sportowe, tor treningowy ośrodka jeździeckiego, korty tenisowe , parkingi zielone
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	utrzymanie krajobrazowego charakteru zagospodarowania utworzenie wzdłuż granic terenów KPN, strefy otuliny o szerokości minimum 25 m w której należy zachować jej naturalny oraz naturalizowany charakter ograniczając zakres przekształceń zachowanie zadrzewień śródpolnych i oczek wodnych zachowanie ciągłości głównego korytarza ekologicznego między innymi poprzez nasadzenia szpalerowe (oznaczone specjalnym symbolem na terenach 1US, 2US) zabudowa dla obsługi pola na terenie UMNN lub 5US zakaz naruszania i niszczenia ciągu wydm oraz zachowanie, ochrona i wprowadzenie roślinności wzmacniającej wydmy w naturalny sposób
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	nie określa się
2)	powierzchnia utwardzona na terenie	do 10%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 90%
4)	reklamy	zakaz lokowania
5)	ogrodzenia	ogrodzenia pomiędzy terenami US a terenami o innym przeznaczeniu z siatki, żerdzi, a w paśmie ciągu ekologicznego obsadzone żywopłotami z zachowaniem tuneli ekologicznych ogrodzenia wewnętrzne w formie żywopłotów z wyjątkiem ogrodzeń wybiegów dla zwierząt ogrodzenie terenu w uzgodnieniu z KPN
6)	obiekty małej architektury	w szczególności: słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
		dopuszcza się wykorzystanie nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	

	tereny w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego-ustalenia odpowiednio § 21	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich</p> <p>b) dopuszcza się nowe nasadzenia wyłącznie gatunkami rodzimymi</p> <p>c) nakazuje się stworzenie kontrolowanego pod względem funkcjonowania systemu hydrograficznego regulującego stosunki wodne</p> <p>d) dopuszcza się wykorzystanie w układzie hydrograficznym pozyskiwanie wody z cieków</p> <p>e) zakaz realizacji ujęć wody na terenach 1US, 2US, 3US, 4US</p> <p>f) nakazuje się naturalizację kształtowania zbiorników wodnych istniejących</p> <p>g) utrzymanie powierzchni trawiastych we właściwym stanie nie może powodować użycia środków chemicznych wpływających negatywnie na obszar KPN</p> <p>h) zakazuje się wprowadzania ścieków nawet oczyszczonych do wód podziemnych</p> <p>i) dopuszcza się odprowadzenie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych</p> <p>j) wody gruntowe odprowadzane z terenu pól golfowych w celu stałego odwodnienia ale nie przesuszenia winny zasilać istniejący rów</p> <p>k) integralną częścią planu realizacyjnego pól golfowych winien być projekt gospodarki wodnej oparty na szczegółowej ekspertyzie dotyczącej warunków hydrogeologicznych</p> <p>l) ustala się prowadzenie stałego monitoringu poziomu wód</p> <p>m) ustala się zachowanie granicznych rowów oraz naturalizację układu rowów wewnątrz pól golfowych</p> <p>n) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe nakazując zachowanie standardów środowiskowych</p>
2)	ochrona przyrody	tereny w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust.1, 2, 3, tereny w strefie zwykłej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust.4
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
1)	w terenie 1US strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne o nr 56-63/17 i 56-63/36 ustalenia § 13	
2)	w terenie 1US strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne o nr 56-63/22 ustalenia § 12	
3)	w terenie 2US strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/22 ustalenia § 12	
4)	w terenie 3US strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/21 i 56-63/23 ustalenia § 13	
5)	w terenie 4US strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/24 ustalenia § 13	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	obsługa komunikacyjna poprzez teren UMNN od strony ul. Leśnej –droga poza obszarem planu, ustalonymi zjazdami z drogi 1KDG: poprzez drogę 22KDD i teren 5US oraz teren 25MN	
2)	obsługa parkingowa na terenach 5US i UMNN –odpowiednio zgodnie z § 32	

<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>
	zasilanie z urządzeń lokowanych poza terenem pola golfowego
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania rolniczego terenu
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%

### § 55.

	OZNACZENIE TERENU	5US
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi sportu, rekreacji i turystyki w szczególności ośrodki jeździecki
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty sportowo –rekreacyjne: w szczególności sala sportowa, basen, kryta pływalnia, lodowisko, siłownia, ośrodki wspinaczkowe, kryta ujeżdżalnia, tor wrotkarski, korty tenisowe b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury d) podziemne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niekubaturowe urządzenia wypoczynku e) obiekty i budynki gospodarcze
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) usługi kultury, turystyki, oświaty, gastronomii, obsługa turystyki , ośrodek SPA itp. b) wbudowana funkcja mieszkaniowa lub funkcja zamieszkania zbiorowego (hotel, klub dla obsługi pola golfowego)
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej i wewnętrznych stacji elektroenergetycznych b) utworzenie wzdłuż terenu (2ZL) KPN strefy otuliny o szerokości minimum 25 m
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	usytuowanie obiektów z zachowaniem linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu -od terenu 2ZL i od drogi 22KDD
2)	powierzchnia na terenie	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 50%
4)	wysokość budynków	do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5 m z dopuszczeniem dominanty
5)	geometria dachów	a) dach wielospadowy 10-45° z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne, b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połączeniowych
6)	kolorystyka	a) dachy -w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z

		dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji
7)	reklamy	tablica reklamowa na budynku
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenie z siatki na słupkach metalowych b) zakazuje się budowy bram, furtek od strony gruntów 2KPN c) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
9)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	parametry działek budowlanych	a) w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 5000 m <sup>2</sup> b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne c) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 50 m z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3 m. Ustalenie nie dotyczy działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych d) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	zakaz samowolnej zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	w szczególności: zakaz lokowania masztów telefonii komórkowej i zabudowy zagrodowej	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny rekreacyjno wypoczynkowe, nakazując zachowanie standardów środowiskowych
2)	ochrona przyrody	ustala się ochronę i zachowanie cennych drzew w obszarze tereny w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust.1,2, 3, tereny w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust.4
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi dojazdowej 22 KDD	
2)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
3)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II (w tym zasilanie terenów pola golfowego) w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	

<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%

**§ 56.**

	OZNACZENIE TERENU	6US
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	gminny ośrodek sportu i rekreacji
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi biurowe i konferencyjne, obiekty sportowo-rekreacyjne: stadion, boiska, sala sportowa, basen, kryta pływalnia, lodowisko, siłownie, ośrodek wspinaczkowy, korty tenisowe, trybuny
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury nasadzenia szpalerowe wzdłuż granic terenu
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy od strony dróg b) od strony dróg dopuszcza się zmniejszenie do 6 m odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej dla działek o nieforemnych kształtach trójkątnych lub trapezowych c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: - w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDZ - obiekty małej architektury, parterowe portiernie i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki
2)	dopuszczenie budowy w granicy	dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy na terenie	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 20%
5)	wysokość budynków	gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m usługowych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 15 m (nie dotyczy kondygnacji lub urządzeń technicznych) dopuszcza się indywidualne projektowanie hali sportowej
6)	geometria dachów	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 10-45° z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych d) dopuszcza się indywidualne projektowanie hali sportowej
7)	kolorystyka	a) dachy -w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych



		dla danego rodzaju inwestycji, w tym tablic i kasetonów informacyjnych,
8)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16
9)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 17
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomnik, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	<p>a) w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup></p> <p>b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnym, kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację</p> <p>c) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 m z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3 m. Ustalenie nie dotyczy: skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p> <p>d) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)</p> <p>e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p>
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi	
2)	w szczególności zakaz lokowania: zabudowy zagrodowej, zakaz przeznaczania terenu w ramach usług pod domy weselne, pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji	
3)	teren w strefie od cmentarza ustalenia odpowiednio § 22	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich</p> <p>b) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe nakazując zachowanie standardów środowiskowych</p>
2)	ochrona przyrody	<p>a) teren w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3</p> <p>b) ustala się nasadzenia szpalerowe wokół terenu</p>

<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>
	nie określa się
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 6KDL i zachowanym zjazdem od strony drogi 3KDZ
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	nie określa się
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%

### § 57.

OZNACZENIE TERENU		UMNN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	wielofunkcyjny zespół usługowy dla obsługi pola golfowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zapleczem, a w szczególności z programem klubowym i funkcją mieszkaniową, (zamieszkania zbiorowego – hotele, pensjonaty), usługami hotelowymi, usługami kultury (sala wielofunkcyjna) gastronomią i administracją, obiektami usług świadczonych turystom lub odwiedzającym, ośrodki SPA, farma urody, usługi medyczne, a w szczególności wykorzystującymi wody geotermalne
2)	przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej</li> <li>b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych</li> <li>c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie</li> <li>d) zieleń urządzone, obiekty małej architektury</li> <li>e) parkingi</li> <li>f) lądowisko dla helikopterów</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zabudowa w formie wolno stojącej, wtapiająca się harmonijnie w krajobraz</li> <li>b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania na elewacjach glazury i okładzin typu sidding</li> <li>c) zabudowa gospodarcza i garaże dobudowane lub wbudowane</li> <li>d) lokowanie zabudowy z zachowaniem osi widokowych wyprowadzonych z terenów 1ZPp, 2ZPp i ZP/ZL</li> <li>e) zachowanie pojedynczych cennych drzew i zespołów zadrzewień</li> <li>f) zachowanie oczek wodnych z zadrzewieniami śródpolnymi, ciągów zieleni wzdłuż rowów i zagospodarowanie jako elementów biologicznie</li> </ul>

		<p>czynnych towarzyszących usługom</p> <p>g) kształtowanie zieleni jako kontynuacji założenia parkowego w terenach 1ZPp, 2ZPp</p> <p>h) ustala się wydzielenie dróg wewnętrznych jako alei z obsadzeniami szpalerowymi</p> <p>i) zakazuje się naruszania i niszczenia ciągu wydm oraz zachowanie, ochrona i wprowadzenie nowej roślinności wzmacniającej wydmy w naturalny sposób</p>
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) sytuowanie budynków winno odbywać się w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy</p> <p>b) linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych, a trwałymi elementami konstrukcyjnymi budynków takich jak taras na kolumnach, wykusze</p> <p>d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od brzegów oczek wodnych</p>
2)	maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%
4)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 50%
5)	wysokość budynków	<p>a) mieszkalnych –zamieszkania zbiorowego do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12,5 m</p> <p>b) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12,5 m z dopuszczalną dominantą</p> <p>c) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 4,5 m</p>
6)	geometria dachów	<p>a) dachy o symetrycznych połaciach- 10°-45° dach wielospadowy 10-45° z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,</p> <p>b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych</p> <p>c) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych</p>
7)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach,</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
8)	reklamy	dopuszczalne szyldy na budynkach
9)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 17
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy, placów zabaw, fontanny, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	<p>a) w wyniku podziału nie może powstać działka na której powierzchnia biologicznie czynna będzie wynosić mniej niż 50%</p> <p>b) ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne</p> <p>c) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 30 m z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3m. Ustalenie nie dotyczy: skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p>

		<p>d) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)</p> <p>e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p>
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	w szczególności zakaz lokowania: zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej, zabudowy zagrodowej	
2)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadwienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich</p> <p>b) dopuszcza się nasadzenia gatunkami rodzimego ekosystemu</p> <p>c) zakazuje się wprowadzania ścieków nawet oczyszczonych do gruntu i wód podziemnych</p> <p>d) dopuszcza się odprowadzenie oczyszczonych ścieków na teren i do wód powierzchniowych</p> <p>e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako tereny mieszkaniowo-usługowe, nakazując zachowanie standardów środowiskowych</p>
2)	ochrona przyrody	<p>a) tereny UMNN w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3,</p> <p>b) teren UMNN w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust. 4</p> <p>c)</p>
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
1)	w terenie strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne o nr 56-63/24 i 56-63/25 ustalenia § 13	
2)	w terenie kapliczka ustalenia § 11 ust. 5	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony ul. Leśnej –droga poza obszarem planu oraz poprzez drogę 2KDW	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II (w tym zaopatrzenie terenów pola golfowego)	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 20%	

§ 58.

	OZNACZENIE TERENU	UK
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi kultury-usługi kultu religijnego
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	„klasztor” z kaplicą – obiekt zamieszkania zbiorowego, usługi administracji
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy od strony dróg b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: - w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych - obiekty małej architektury, parterowe portierne i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki
2)	dopuszczenie budowy w granicy	dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy na działce terenie	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 40%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 50%
5)	wysokość budynków	a) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m b) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12,5 m c) dopuszcza się dominantę kaplicy, dzwonnicy
6)	geometria dachów	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 10-45° z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne, b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
7)	kolorystyka	a) dachy-w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych,
8)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16
9)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 17
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	a) w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 1000 m <sup>2</sup>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnym</li> <li>c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o 5% albo o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</li> <li>d) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 20m z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3 m. Ustalenie nie dotyczy: skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</li> <li>e) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)</li> </ul>
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi	
2)	w szczególności zakaz lokowania masztów telefonii komórkowej	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich</li> <li>b) w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej - 50 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych w środowisku</li> <li>c) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</li> <li>d) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</li> <li>e) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</li> <li>f) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jako</li> </ul>

		tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego nakazując zachowanie standardów środowiskowych
2)	ochrona przyrody	teren UK w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna zachowanym zjazdem od ul. Stołecznej poza obszarem planu	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%	

#### § 59.

	OZNACZENIE TERENU	1U/ZP, 2U/ZP, 3U/ZP, 4U/ZP, 5U/ZP
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi z zielenią urządzoną
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	w szczególności: usługi zdrowia, sportu, kultury, oświaty, nauki, handlu detalicznego, administracji, usługi bytowe, wbudowane lokale mieszkalne, hotele, a w strefie cmentarza parkingi i usługi związane z obsługą komunikacji i cmentarza
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania w elewacjach okładzin typu siding lub płytek glazury
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) zgodnie z rysunkiem planu linie zabudowy od strony dróg b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych c) obiekty małej architektury, parterowe portiernie i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki
2)	dopuszczenie budowy w granicy	dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy na działce inwestycyjnej	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%
4)	powierzchnia biologicznie	co najmniej 40%

	czynna na działce inwestycyjnej	
5)	wysokość budynków	gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12,5 m
6)	kształt dachów	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 10 -45° z dopuszczeniem zastosowania innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne, b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych c) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
7)	kolorystyka	a) dachy-w tonacji brązu poprzez czerwień do szarości b) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych,
8)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16
9)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 17
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 18 , w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	a) w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 1000 m <sup>2</sup> b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnym, kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o 5% albo o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi d) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 m z dopuszczalnym obniżeniem o 0,3 m. Ustalenie nie dotyczy: skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych e) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°) f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi	



2	a) w szczególności zakaz lokowania: zabudowy zagrodowej, masztów telefonii komórkowej, zakaz przeznaczania terenu w ramach usług pod domy weselne oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, pod składowiska opału i odpadów, złomowiska, handel gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji b) zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już lokal mieszkalny wbudowany
3)	realizacja zabudowy na terenie zmeliorowanym ustalenia odpowiednio § 19
4)	teren 3U/ZP zabudowa w strefie od cmentarza ustalenia odpowiednio § 22
5)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV ustalenia odpowiednio § 20
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>
1)	ochrona środowiska zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich
2)	ochrona przyrody a) tereny w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3, b) teren 1U/ZP w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust. 4
<b>7</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>
	teren 3U/ZP strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/20 ustalenia § 13
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych i lokalnej 9KDL
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%

Rozdział 4  
**Tereny zieleni**  
**§ 60.**

	<b>OZNACZENIE TERENU</b>	<b>1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny lasów KPN poza głównym kompleksem Kampinoskiego Parku Narodowego
2)	zasady zagospodarowania	a) zagospodarowanie na cele związane z gospodarką leśną b) pomiędzy terenem 1ZL, a terenem 2ZL zachowuje się korytarz rurociągu naftowego
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie i ochrona b) w obszarze „Klombów” pomiędzy terenami 2ZL i 3ZL na ciągu ekologicznym dla umożliwienia swobodnej migracji zwierząt nakazuje się realizację przejścia (wiadukt) nad drogą 1KDG, a także nakaz realizacji odpowiednich ogrodzeń naprowadzających
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu</b>		
1)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 99%
2)	reklamy	zakaz lokalizacji
3)	ogrodzenia	a) wzdłuż linii rozgraniczających dróg ogrodzenie ogrodzeniem ażurowym umożliwiającym swobodną penetrację terenu leśnego (np. ogrodzenia drewniane z żerdzi) b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
<b>4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>		
1)	ustala się zakaz prowadzenia prac melioracyjnych	
2)	zakaz wszelkiej zabudowy oraz wolno stojących masztów antenowych telefonii komórkowej	
<b>5. Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>		
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) zakazuje się samowolnego dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów i zanieczyszczania terenów leśnych c) zakazuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną,
2)	ochrona przyrody	teren 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL w Kampinoskim Parku Narodowym ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3
<b>6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>		
	nie określa się	
<b>7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>		
1)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg	
2)	zakaz lokalizacji miejsc postojowych	
<b>8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>		
	nie określa się	

<b>9.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	nie określa się
<b>10.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%

**§ 61.**

	<b>OZNACZENIE TERENU</b>	<b>5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny lasów
2)	zasady zagospodarowania	zagospodarowanie na cele związane z gospodarką leśną
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie i ochrona
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu</b>	
1)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 95%
2)	reklamy	zakaz lokalizacji
3)	ogrodzenia	a) wzdłuż linii rozgraniczających dróg ogrodzenie ogrodzeniem ażurowym umożliwiającym swobodną penetrację terenu leśnego (np. ogrodzenia drewniane z żerdzi) b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
<b>4.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	ustala się zakaz prowadzenia prac melioracyjnych	
2)	zakaz wszelkiej zabudowy oraz wolno stojących masztów antenowych telefonii komórkowej	
<b>5.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) zakazuje się samowolnego dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów i zanieczyszczania terenów leśnych c) zakazuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną,
2)	ochrona przyrody	b) część teren 7ZL w Kampinoskim Parku Narodowym poza głównym kompleksem c) tereny ZL w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3 d) tereny 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. odpowiednio zgodnie z § 8 ust. 4
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>7.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	

1)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg
2)	zakaz lokalizacji miejsc postojowych
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>
	nie określa się
<b>9.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	nie określa się
<b>10.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%

### § 62.

	OZNACZENIE TERENU	3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny zieleni urządzonej-zieleni parkowa
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) sieci infrastruktury technicznej b) urządzenia wypoczynku i rekreacji, ciągi spacerowe, ścieżki rowerowe, boiska, place zabaw a) pas drogi eksploatacyjnej dla obsługi przyległych rowów c) obiekty małej architektury w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci, pomnik, kapliczka d) na terenach 15ZP, 16ZP, 18ZP okolicznościowe parkingi zielone
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie i ochrona ukształtowania terenu oraz roślinności b) nasadzenia szpalerowe oraz zakrzaczenia dla utworzenia obudowy biologicznej rowów oraz otuliny cmentarza c) zakaz wprowadzania gatunków obcych ekosystemowi
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 85%
2)	reklamy	zakaz lokalizacji
a)	ogrodzenia	a) wzdłuż linii rozgraniczających dróg ogrodzenia ażurowe bez cokołów (np. ogrodzenia drewniane z żerdzi, z siatki) b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 18, w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	a) na terenie ZP w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 3000 m <sup>2</sup> b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne oraz działek powstałych po wydzieleniu dróg otaczających c) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych 20 m z wyjątkiem skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji

		administracyjnych d) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°), a przy działkach skośnych granica nowo wydzielanych działek równoległa do granic istniejących
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	tereny zmeliorowane ustalenia odpowiednio § 19	
2)	korytarz napowietrznej linii elektroenergetycznej ustalenia odpowiednio § 20	
3)	tereny 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP i 19ZP -strefa od cmentarza ustalenia odpowiednio § 22	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) zakazuje się samowolnego dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów i zanieczyszczania terenów leśnych c) inwestowanie na terenach 6ZP, 7ZP, 9ZP, 10ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18Zp i 19ZP w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Feliksów- z uwzględnieniem warunków, o których mowa w § 10
2)	ochrona przyrody	a) tereny w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3 b) tereny 13ZP i 14ZP w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio zgodnie z § 8 ust. 4
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg	
2)	zakaz lokalizacji utwardzonych parkingów	
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	nie określa się	
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

**§ 63.**

	OZNACZENIE TERENU	1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	a) zieleń naturalna - trwałe użytki zielone, zadrzewienia śródpolne wchodzące w skład naturalnej obudowy istniejących rowów, oczek wodnych i stawów b) teren 1ZN- starodrzew c) teren 3ZN - planowany użytek ekologiczny zieleń łąkowa pozostawiona do naturalnej sukcesji roślinności d) tereny 4Z i 5ZN - odtworzenie stawów młyńskich- teren małej retencji
2)	przeznaczenie dopuszczalne	z wyjątkiem terenu 3ZN, 4ZN i 5ZN: a) sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia b) urządzenia wypoczynku i rekreacji -ciągi spacerowe c) pas drogi eksploatacyjnej dla obsługi rowów
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie i ochrona ukształtowania terenu oraz roślinności b) zakaz wprowadzania gatunków obcych ekosystemowi
<b>3 .</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu</b>	
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
2)	reklamy	zakaz lokalizacji
3)	ogrodzenia	zakazuje się grodzenia terenów
<b>4.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
	nie określa się	
<b>5.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego</b>	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe zieleni i terenów leśnych
2)	ochrona przyrody	a) tereny 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3 b) tereny 3-5ZN w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. odpowiednio zgodnie z § 8 ust. 4 c) wskazuje się teren 3ZN do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</b>	
	w terenie 4ZN i 5ZN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/22 -ustalenia § 12	
<b>7.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg	
2)	zakaz lokalizacji miejsc postojowych	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	

	zachowanie korytarzy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
<b>9.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	nie określa się
<b>10.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.

#### § 64.

	OZNACZENIE TERENU	ZC
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	zieleni cmentarna -cmentarz na cele pochówku zmarłych
2)	przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (kaplica cmentarna, grobowce, pomniki), ochrony przeciwpożarowej, urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) nasadzenia szpalerowe wokół ogrodzenia cmentarza i wokół wydzielonych kwartałów wewnątrz terenu b) centralnie sytuowana kaplica z dzwonnica jako dominantą
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	powierzchnia zabudowy na terenie	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 10%
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 30%
3)	wysokość budynków	kaplica do 2 kondygnacji nie więcej niż 12,5m z dominantą dzwonnicy
4)	kształt dachów	dach skośny 15-45°
5)	kolorystyka	a) kolor elewacji kaplicy w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dach -ciemny od brązu poprzez czerwień do szarości
6)	reklamy	zakaz sytuowania
7)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 17; dopuszcza się ogrodzenia pełne
8)	obiekty małej architektury	pomniki, pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
<b>4.</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:</b>	
	zachowuje się teren ZC, dopuszczając wydzielenie działki: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne	
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	ustala się bezwzględny warunek prowadzenia pochówków do głębokości, co najmniej 0,5 m powyżej maksymalnego położenia zwierciadła wody gruntowej	
2)	zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją cmentarza	
3)	ustala się przeniesienie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wzdłuż ogrodzeń lub dróg	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	nie określa się
2)	ochrona przyrody	teren ZC w otulinie KPN ustalenia odpowiednia § 8 ust. 1, 2 i 3
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych	

2)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32
<b>9</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	nie określa się
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%

Rozdział 5  
Tereny użytkowane rolniczo  
§ 65.

OZNACZENIE TERENU		1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R
<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia budowlane dla potrzeb zabudowy zagrodowej, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb upraw rolniczych, zabudowy zagrodowej potrzeb lokalnych i ponadlokalnych
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) obiekty związane z gospodarką rolną w tym nowa zabudowa zagrodowa (budynki mieszkalne, budynki gospodarcze związane z użytkowaniem rolniczym) b) usługi agroturystyki c) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV, 220kV i 400kV, podziemne sieci w tym kolektor tłoczny d) niepubliczne drogi wewnętrzne e) pasy eksploatacyjne rowów
4)	zasady zagospodarowania	a) zagospodarowanie terenów rolniczych i trwałych użytków zielonych regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej b) na terenach 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 11R i 12R nasadzenia szpalerowe
<b>2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach b) na działce zabudowy zagrodowej jeden budynek mieszkalny c) na działce zabudowy zagrodowej ustala się lokowanie zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej d) zachowanie zadrzewień śródpolnych, nadwodnych, przydrożnych e) na terenach 1R, 2R i 3R zakaz naruszania i niszczenia ciągu wydm oraz zachowanie, ochrona i wprowadzenie nowej roślinności wzmacniającej wydmy w naturalny sposób
<b>3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy zagrodowej z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla budynków mieszkalnych b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych



		<p>dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4 m od granicy sięgacza</p> <p>c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w odległości 20 m od brzegu rowów WS i stawów</li> <li>- w odległości 15 m od linii rozgraniczającej dróg, ze względu na nasadzenia szpalerowe</li> <li>- w odległości 100 m od granicy KPN poza obszarem planu na terenach 1R, 2R i 3R</li> <li>- w odległości 25 m od granicy terenu 1ZL w terenie 3R</li> </ul> <p>e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy</p> <p>f) sytuowanie zabudowy w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami w § 20</p>
2)	powierzchnia zabudowy na działce z zabudową zagrodową	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce z zabudową zagrodową	co najmniej 70%
4)	wysokość budynków	<p>a) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m</p> <p>b) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 4,5 m</p> <p>a) gospodarczych związanych z produkcją rolniczą do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m</p>
5)	geometria dachów	<p>a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 15-45°</p> <p>b) oświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych</p>
6)	kolorystyka	<p>a) elewacje w barwach pastelowych i szarościach</p> <p>b) dachy -ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
7)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16
8)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 17 tylko działek z zabudową zagrodową i od strony dróg, rowów
9)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, , miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
4.	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 18, w tym:</b>	
	parametry nowo wydzielanej działki z zabudową zagrodową	<p>a) na terenach 1R, 2R i 3R w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 1ha</p> <p>b) na terenach 4R-14R w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup></p> <p>c) ustalenie minimalnej powierzchni działki nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne, działek, które uzyskały status działek przeznaczonych pod zabudowę przed wejściem planu w życie</p> <p>d) minimalny front nowo wydzielanych działek z zabudowa zagrodową: 30 m z wyjątkiem skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p> <p>a) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)</p> <p>b) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej</p>

		działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)
<b>5.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	realizacja zabudowy na terenach zmeliorowanych ustalenia odpowiednio § 19	
2)	w szczególności zakaz lokowania: masztów telefonii komórkowej, zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już lokal mieszkalny wbudowany	
3)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych odpowiednio 400kV, 220kV lub 15kV ustalenia § 20	
4)	w terenie 11R i 12R strefa od cmentarza ustalenia odpowiednio § 22	
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich</p> <p>b) w potencjalnym obszarze oddziaływania akustycznego komunikacji (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej - 50 m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych w środowisku</p> <p>c) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</p> <p>d) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</p> <p>e) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p> <p>f) w terenach 7R, 8R i 9R w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV i 220V ustalenia § 20 ust. 4 pkt 2</p> <p>f) inwestowanie na terenach 11R, 12R i 13R w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Feliksów- z uwzględnieniem warunkiem, o których mowa w § 10</p> <p>g) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako tereny zabudowy zagrodowej nakazując zachowanie standardów środowiskowych</p>
2)	ochrona przyrody	<p>a) tereny R w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3</p> <p>b) tereny 1R, 2R i 3R w strefie zwykłej i strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust. 4</p>
<b>7.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
1)	w terenie 1 R strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/38-	

	ustalenia § 13
2)	w terenie 2 R strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/35-ustalenia § 13
3)	w terenie 3 R strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/37-ustalenia § 13
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych
3)	dla obsługi zabudowy zagrodowej miejsca postojowe na terenie siedliska
4)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustalenia odpowiedni § 28 ust. 3
<b>9.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II
<b>10.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	do czasu realizacji zabudowy zagrodowej ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
<b>11.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%

#### § 66.

	OZNACZENIE TERENU	1R1, 2R1, 3R1, 4R1, 5R1, 6R1, 7R1, 8R1, 9R1, 10R1, 11R1, 12R1, 13R1
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny rolnicze – w tym główny ciąg ekologiczny pomiędzy KPN, a doliną rzeki Utraty
2)	przeznaczenie dopuszczalne	sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne, podziemne sieci w tym kolektor tłoczny)
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, nadwodnych i zadrzewień wokół stawów b) na terenach 5R1, 11R1, 13R1 nasadzenia szpalerowe
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	nie określa się
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 95%
3)	reklamy	zakaz lokowania
4)	ogrodzenia	zakaz realizacji ogrodzeń
5)	obiekty małej architektury	zakaz lokowania
<b>4.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	Zachowanie drenażu rolniczego dla odwodnienia terenów rolniczych, a realizacja sieci infrastruktury technicznej na terenach zmeliorowanych ustalenia odpowiednio § 19	
2)	zakaz lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą w tym zabudowy zagrodowej ze względu na położenie na głównym ciągu ekologicznym oraz w strefie ochronnej terenu IS	
3)	w terenie 5R1 zachowanie 300 m strefy ochronnej wokół terenu IS	
<b>5.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na

		sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich
2)	ochrona przyrody	a) tereny R1 w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3 b) część terenu 5-R1, 6-R1, teren 7-R1, 12-R1, 13-R1, część terenu 11-R1, położone na głównym ciągu ekologicznym pomiędzy KPN, a doliną rzeki Utraty ustalenia odpowiednio § 8 ust. 3 pkt. 16
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
1)	w terenie 5R1 strefa ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne o nr 56-63/31 i 56-63/32 -ustalenia § 13	
2)	w terenie 13 R1 strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/18 -ustalenia § 13	
3)	w terenie 11R1strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-63/33 -ustalenia § 13	
<b>7.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych	
3)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustala się zakaz takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>9.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów</b>	
	tereny 1R1, 2R1, 3R1, 4R1, 7R1, 8R1, 10R1 i część 9R1 do czasu realizacji planowanej zamiennej obwodnicy za drogę nr 580 dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
<b>10.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 6  
Tereny wód  
§ 67.

	OZNACZENIE TERENU	<b>1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
	przeznaczenie podstawowe	rowy melioracji szczegółowej (dla funkcji drenowania terenów rolniczych i odwodnienia terenów zabudowy i komunikacji), stawy
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie i ochrona dla funkcji przyrodniczych, funkcji drenowania terenów rolniczych i odwodnienia terenów zabudowy i komunikacji
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	nie określa się
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 95%
3)	powierzchnia utwardzona na	do 5%

	terenie	
4)	reklamy	zakaz lokowania
5)	ogrodzenia	zakaz realizacji ogrodzeń
<b>4.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	zakazuje się lokowania funkcji nie związanej z przeznaczeniem podstawowym	
2)	w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV i 220kV roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego operatora sieci.	
<b>5.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	a) ochrona i zachowanie zieleni wzdłuż rowu b) ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem c) zakaz samowolnego odprowadzania wód opadowych i oczyszczonych ścieków do rowu
2)	ochrona przyrody	a) tereny 1WS-18WS w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2 i 3 b) tereny 14WS-18WS w Strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust. 4
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>7.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
	obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych lub przyległych niepublicznych dróg wewnętrznych, poprzez przyległe tereny lub pasem eksploatacyjnym o min. szerokości 3m zlokalizowanym wzdłuż rowu, co najmniej po jednej stronie rowu na przyległych terenach R i R1	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
1)	zachowanie korytarzy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej	
2)	dopuszczalne odprowadzenie wód opadowych i oczyszczonych ścieków sanitarnych w uzgodnieniu z właściwym Zarządem Melioracji	
<b>9.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	Nie określa się	
<b>10.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 7  
Tereny infrastruktury technicznej  
§ 68.

	OZNACZENIE TERENU	1WZ, 2WZ
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	urządzenia służące do zbiorowego zaopatrzenia w wodę ujęcia wody „Felików” ze stacją uzdatniania: zbiorniki wody, pompownie, hydrofornie, studnia itp. w terenie 1 WZ oraz studnia ujęcia wody w terenie 2WZ
2)	przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, urządzenia budowlane i ochrony środowiska dla potrzeb obiektów, dojazd i dojścia, miejsca postojowe
3)	przeznaczenie dopuszczalne	maszt telefonii komórkowej
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, kształtowania lub rewaloryzacji	zagospodarowanie strefy ochrony bezpośredniej zielenią
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	a) zgodnie z rysunkiem planu linii zabudowy od strony dróg b) lokalizacja istniejących i nowych obiektów według

	strefy zabudowy	warunków ustalonych w przepisach odrębnych
2)	powierzchnia zabudowy na terenie	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 50%
4)	wysokość zabudowy	wysokość zabudowy do ustalenia w odpowiednio uzgodnionym projekcie budowlanym
5)	reklamy	odpowiednio zgodnie z §16
6)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z §17
<b>4.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
	zakaz lokowania nowych masztów telefonii komórkowej i stacji bazowych	
<b>5.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi a także takiego odprowadzania wód aby mogły się one dostać do urządzeń służących do poboru wody b) szczelne odprowadzenie ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody poza granicę strefy ochrony bezpośredniej (wyznaczonej wzdłuż ogrodzenia ujęć wody) c) określa się granice strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody wzdłuż ogrodzenia terenów WZ, i oznacza się poza terenami WZ strefę ochrony pośredniej
2)	ochrona przyrody	teren 1WZ i 2WZ w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3,
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>7.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna terenu 1WZ od strony drogi 31KDD i zachowanym zjazdem na drogę 3KDZ, obsługa komunikacyjna terenu 2WZ zjazd na drogę 5KDG	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 32	
4)	wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>9.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>10.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

#### § 69.

	OZNACZENIE TERENU	1Rn, 2Rn
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	podziemny rurociąg naftowy z kablem dalekosiężnym i nadziemnymi urządzeniami
2)	przeznaczenie dopuszczalne	uprawy rolnicze, gruntowe drogi eksploatacyjne, pole golfowe gruntowe powierzchnie usług sportu,

3)	linie rozgraniczające	teren wydzielony granicą korytarza ruropociągu: 5 m od jego osi w kierunku północnym i 6 m w kierunku południowym
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie korytarza ruropociągu bez zabudowy, ogrodzeń i nasadzeń drzew i krzewów
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	zakaz zabudowy w korytarzu ruropociągu obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 90%
3)	ogrodzenia	a) ogrodzenia terenu od strony korytarza ruropociągu ażurowe bez cokołu zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych, a w razie konieczności ogrodzenia terenu ogrodzenie w miejscu skrzyżowania z ruropociągiem powinno być wykonane jako rozbieralne b) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele ekologiczne
<b>4.</b>	<b>Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
	w strefie bezpieczeństwa ruropociągu naftowego, na przyległych terenach ustalenia odpowiednio zgodnie z § 21	
<b>5.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich
2)	ochrona przyrody	tereny w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3 i w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust. 4
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	ruropociąg w strefie ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków nr 56-63/22 -ustalenia § 12	
<b>7.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	w korytarzu ruropociągu gruntowa droga eksploatacyjna	
2)	zakaz lokalizacji parkingów	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	Nie określa się	
<b>9.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>10.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

**§ 70.**

	OZNACZENIE TERENU	IS
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	teren infrastruktury telekomunikacyjnej (z sięgaczem) - obiekt radionawigacji
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	nie określa się
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zab.	nie określa się
2)	powierzchnia zabudowy na działce budowlanej	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 59%
3)	wysokość zabudowy	do 30 m
4)	reklamy	zakaz lokowania
5)	ogrodzenia	ogrodzenie terenu IS ogrodzeniem ażurowym o wysokości do 2,2 m
<b>4.</b>	<b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy</b>	
1)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi	
2)	zakaz lokowania wszelkiej zabudowy nie związanej z obiektem	
<b>5.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem na terenie IS
2)	ochrona przyrody	tereny IS w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3,
<b>6.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>7.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	obsługa komunikacyjna sięgaczem do drogi 1KDZ	
2)	odpowiednio miejsca postojowe na terenie IS	
3)	wymagane drogi pożarowe do obiektów budowlanych należy określać na etapie sporządzania projektów budowlanych i uzgadniać w trybie przewidzianym przepisami odrębnymi	
<b>8.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>9.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>10.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 15%	



Rozdział 8  
**Tereny komunikacji**  
**§ 71.**

	OZNACZENIE TERENU	KP
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	parking
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia budowlane dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzona, obiekty małej architektury
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego</b>	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, kształtowania lub rewaloryzacji	nakazuje się ujednoczenie typów nawierzchni placu i ciągów komunikacyjnych, stosowanie ujednoczonego układu oświetlenia i jednego typu latarni, nakazuje się kształtowania komponowanego układu zieleni oraz odpowiednich ogrodzeń
<b>3.</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
1)	powierzchnia utwardzona na terenie	do 90%
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 10%
3)	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	ustala się zachowanie terenu KP jako jednej działki
4)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16
5)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 17
6)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>4.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich
2)	ochrona przyrody	a) teren KP w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3, b) teren KP w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust. 4
<b>5.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>6.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi dojazdowej poza obszarem planu	
<b>7.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>8.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	nie określa się	
<b>9.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

§ 72.

	OZNACZENIE TERENU	1KDW, 2KDW,3KDW,4KDW,5KDW,6KDW,7KDW,8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny dróg wewnętrznych
2)	przeznaczenie uzupełniające	sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, obiekty małej architektury
<b>2.</b>	<b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu</b>	
1)	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni pasy postojowe
2)	powierzchnia utwardzona na terenie	do 90%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 10%
4)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 16
5)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 17
6)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci
<b>3.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich
2)	ochrona przyrody	c) tereny KDW w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3, d) tereny 1-7KDW w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. ustalenia odpowiednio § 8 ust. 4
<b>4.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>	
	nie określa się	
<b>5.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II	
<b>6.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
<b>7.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
<b>8.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 9  
**Tereny komunikacji - drogi publiczne**  
**§ 73.**

LP	SYMBOL	NAZWA OBIEKTU	FUNKCJA	SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH	POSTULOWANA SZEROKOŚĆ JEZDNI	USTALENIA DLA PRZEKROJU DROGI
<b>1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające, zasady zagospodarowania</b>						
1)	<b>1KDG</b>	istniejąca ul. Stołeczna wojewódzka nr 580	główna (zamiana na zbiorczą)	22,0-23,0 m	2 x 3,5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wyznaczone skrzyżowania</li> <li>- zakaz nowych zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- przystanki komunikacji publicznej</li> <li>- postulowane zagłębienie jezdni w wykopie</li> <li>- przejście dla zwierząt, siatki zabezpieczające przed wbieganiem zwierząt na jezdnię</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)</li> </ul>
2)	<b>2KDG</b>	istniejąca ul. Stołeczna wojewódzka nr 580	główna (zamiana na zbiorczą)	fragment w obszarze planu –według rysunku planu	2 x 3,5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachowane zjazdy i włączenia dróg wewnętrznych</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)</li> </ul>
3)	<b>3KDG</b>	istniejąca ul. Stołeczna wojewódzka nr 580	główna (zamiana na zbiorczą)	20,0-23,0 m	2 x 3,5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wyznaczone skrzyżowania</li> <li>- zakaz nowych zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)</li> </ul>
4)	<b>4KDG</b>	planowana zamienna obwodnica za drogę nr 580 wojewódzka nr 580	główna	30,0 m	2 x 3,5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz włączeń dróg wewnętrznych i zjazdów</li> <li>- wyznaczone skrzyżowania</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- zabezpieczające przed wbieganiem zwierząt na jezdnię</li> <li>- planowany tramwaj</li> </ul>

5)	<b>5KDG</b>	planowana zamienna obwodnica za drogę nr 580 wojewódzka	główna	30,0 -32m	2 x 3,5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz włączeń dróg wewnętrznych i zjazdów</li> <li>- wyznaczone skrzyżowania</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- zabezpieczające przed wbieganiem zwierząt na jezdnię</li> <li>- planowany tramwaj</li> </ul>
6)	<b>1KDZ</b>	istniejąca powiatowa 4110W	zbiorcza	20 m zmienna według rysunku planu w obszarze planu 3 - 20 m	2 x 3,5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wyznaczone skrzyżowania</li> <li>- nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> </ul>
7)	<b>2KDZ</b>	istniejąca powiatowa 4109W	zbiorcza	13,5 -15m	2 x 3,5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wyznaczone skrzyżowania</li> <li>- nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)</li> </ul>
8)	<b>3KDZ</b>	istniejąca ul. J. Kujawskiego wojewódzka nr 888	zbiorcza	zmienna według rysunku planu	2 x 3 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowanie z drogą 4KDG</li> <li>- wyznaczone skrzyżowania</li> <li>- nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)</li> </ul>
9)	<b>4KDZ</b>	istniejąca ul. Topolowa powiatowa 4112W	zbiorcza	19,0 m	2 x 3 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- włączenie w drogę 3KDG</li> <li>- wyznaczone skrzyżowania</li> <li>- nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430)</li> </ul>
10)	<b>5KDZ</b>	istniejąca ul. Topolowa powiatowa 4112W	zbiorcza	fragment w obszarze planu –według rysunku planu	2 x 3 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wyznaczone skrzyżowania</li> <li>- nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi</li> <li>- ścieżka rowerowa</li> </ul>
11)	<b>1KDL</b>	istniejąca na granicy z gm. Błonie gminna	lokalna	fragment w obszarze planu –według rysunku planu	6 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>

12)	<b>2KDL</b>	istniejąca na granicy z gm. Błonie i graniczna pomiędzy wsiami Zaborówek i Wąsy gminna	lokalna	fragment graniczący z gm. Błonie w obszarze planu –według rysunku planu dalej 15 m	6 m	- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
13)	<b>3KDL</b>	projektowana gminna	lokalna	12,0 m	6 m	- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
14)	<b>4KDL</b>	istniejąca i projektowana ul. Graniczna gminna 410417W	lokalna	15m - w obszarze planu –według rysunku planu od 10m – 15 m	6 m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
15)	<b>5KDL</b>	istniejąca i projektowana ul. Graniczna gminna 410417W	lokalna	fragment w obszarze planu –według rysunku planu	6 m	- skrzyżowanie z drogą nr 888 - skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
16)	<b>6KDL</b>	istniejąca ul. Południowa gminna 410416W	lokalna	12,0 m	6 m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
17)	<b>7KDL</b>	istniejąca ul. Leśna powiatowa 4111W	lokalna	fragment w obszarze planu według rysunku planu	6 m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
18)	<b>8KDL</b>	planowana w części po śladzie dróg istniejących gminna	lokalna	12,0 m	6 m	- skrzyżowanie z drogą 5KDG - skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
19)	<b>9KDL</b>	planowane połączenie z gm. Stare Babice gminna	lokalna	12,0 m	6 m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
20)	<b>10KDL</b>	planowana gminna	lokalna	12,0 m	6 m	- skrzyżowanie z drogą 5KDG - skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
21)	<b>11KDL</b>	planowana wspólna z gminą Stare Babice	lokalna	15m	6 m	- skrzyżowanie z drogą 5KDG - skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe

22)	<b>12KDL</b>	planowana gminna	lokalna	10 m -12 m	6m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- połączenie dróg 3KDG i 5KDG</li> <li>- włączenie w drogę 3KDG</li> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie</li> </ul>
	<b>13KDL</b>	planowana gminna	lokalna	12 m	6 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowanie z drogą 5KDG</li> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
24)	<b>14KDL</b>	istniejąca części i planowana gminna	lokalna	12 m	6 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowanie z drogą 5KDG</li> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
25)	<b>1KDD</b>	istniejąca na dz. nr ew. 160 gminna	dojazdowa	12 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
26)	<b>2KDD</b>	istniejąca na dz. nr ew. 197 gminna	dojazdowa	13 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
27)	<b>3KDD</b>	planowana i istniejąca na dz. nr ew. 57/4 gminna	dojazdowa	9 -10 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie</li> </ul>
28)	<b>4KDD</b>	istniejąca na dz. nr ew. 58/18 i 59/4 gminna	dojazdowa	8 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie</li> </ul>

29)	<b>5KDD</b>	planowana i istniejąca na dz. nr ew. 61/18, 61/24 gminna	dojazdowa	8 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie</li> </ul>
30)	<b>6KDD</b>	planowana gminna	dojazdowa	12 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
31)	<b>7KDD</b>	planowana i istniejąca na dz. nr ew. 61/3 gminna	dojazdowa	10m - w obszarze planu 8m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
32)	<b>8KDD</b>	ul. Rybno gminna istniejąca na dz. nr ew. 102/23 i 106	dojazdowa	10 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
33)	<b>9KDD</b>	istniejąca na dz. nr ew. 107/9 gminna	dojazdowa	8 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie</li> </ul>
34)	<b>10KDD</b>	istniejąca na dz. nr ew. 101, 102/2, 103/1, 104/1 ul. Chabrowa gminna	dojazdowa	fragment w obszarze planu –według rysunku planu	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
35)	<b>11KDD</b>	planowana gminna	dojazdowa	10 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
36)	<b>12KDD</b>	planowana gminna	dojazdowa	10m – w obszarze planu 5 - 10 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
37)	<b>13KDD</b>	istniejąca ul. Leśna (Gościniac) gminna	dojazdowa	10 m - w obszarze planu fragment zgodnie z rysunkiem planu	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>

38)	<b>14KDD</b>	ul. Osiedlowa gminna	dojazdowa	9 m -15 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie</li> </ul>
39)	<b>15KDD</b>	istniejąca ul. Kwiatowa gminna	dojazdowa	12 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
40)	<b>16KDD</b>	istniejąca ul. Dębowa gminna	dojazdowa	10 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
41)	<b>17KDD</b>	planowana	dojazdowa	10 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
42)	<b>18KDD</b>	istniejąca i planowana	dojazdowa	12 m- 20m zgodnie z rysunkiem planu	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
43)	<b>19KDD</b>	planowana i istniejąca	dojazdowa	8 m -10 m tylko 8 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie</li> </ul>
44)	<b>20KDD</b>	istniejąca ul. Kwiatowa na dz. 208/1 gminna	dojazdowa	8 m – 12 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- włączenie w drogę 3KDG</li> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie</li> </ul>



45)	<b>21KDD</b>	istniejąca na dz. 81/12 gminna	dojazdowa	8 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- włączenie w drogę 3KDG</li> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie</li> </ul>
46)	<b>22KDD</b>	planowana z dz. 402/2 gminna	dojazdowa	10 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- włączenie w drogę 1KDG</li> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> <li>- skrzyżowanie z drogą 1KDG</li> </ul>
47)	<b>23KDD</b>	planowana	dojazdowa	10 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
48)	<b>24KDD</b>	istniejąca ul. Ogrodowa gminna	dojazdowa	10-16 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> <li>- włączenie do ul. Stołecznej poza obszarem planu</li> </ul>
49)	<b>25KDD</b>	planowana gminna	dojazdowa	10 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
50)	<b>26KDD</b>	planowana gminna	dojazdowa	12 - 19 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> <li>- południowa linia rozgraniczająca wzdłuż granicy dz. nr ew. 433</li> <li>- włączenie do ul. Stołecznej poza obszarem planu</li> </ul>
51)	<b>27KDD</b>	planowana gminna	dojazdowa	10 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>
52)	<b>28KDD</b>	planowana i istniejąca gminna	dojazdowa	9 - 10 m zmienna według rysunku planu	5m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe dla samochodów osobowych i autokarów</li> <li>- włączenie do ul. Stołecznej (droga nr 580 - 2KDG)</li> <li>- stanowisko archeologiczne nr 56-63/20</li> <li>- szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie</li> </ul>
53)	<b>29KDD</b>	planowana	dojazdowa	10 m	5 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy</li> <li>- miejsca postojowe</li> </ul>

54)	<b>30KDD</b>	planowana gminna	dojazdowa	9 – 10 m	5 m	- skrzyżowanie z drogą 3KDG - skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust.2 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
55)	<b>30a KDD</b>	planowana gminna	dojazdowa	10 m	5 m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
56)	<b>31KDD</b>	planowana gminna	dojazdowa	10 m	5 m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
57)	<b>32KDD</b>	planowana gminna	dojazdowa	10 m	6 m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
58)	<b>33KDD</b>	planowana gminna	dojazdowa	10 m	5 m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
59)	<b>34KDD</b>	planowana na dz. nr ew. 167 gminna	dojazdowa	12 m w obszarze planu 6 m	5 m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
60)	<b>35KDD</b>	istniejąca na dz. nr ew. 176 gminna	dojazdowa	10 m	5 m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
61)	<b>36KDD</b>	planowana gminna	dojazdowa	10 m	5 m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe - stanowisko archeologiczne Nr 56-63/46
62)	<b>37KDD</b>	istniejąca gminna	dojazdowa	10 m w obszarze planu 8 m	5 m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
63)	<b>38KDD</b>	istniejąca na dz. nr ew. 65 gminna	dojazdowa	10m	5m	- skrzyżowania, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
<b>2</b>	<b>Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu</b>					
	realizacja dróg na terenie zmeliorowanym ustalenia odpowiednio § 20					
<b>3.</b>	<b>Zasady ochrony środowiska i przyrody</b>					
	zakazuje się odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich					
	inwestowanie w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Feliksów- z uwzględnieniem warunków, o których mowa w § 10					
	3) tereny dróg w otulinie KPN ustalenia odpowiednio § 8 ust. 1, 2, 3,					
	4) tereny dróg w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. § 8 ust. 4					
<b>4.</b>	<b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków</b>					
	Stanowiska archeologiczne – ustalenia zgodnie z § 13.					
<b>5.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji</b>					
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II					

<b>6.</b>	<b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</b>
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II
<b>7.</b>	<b>Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów</b>
	do czasu realizacji dróg dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu
<b>8.</b>	<b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy</b>
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1 %.

#### Dział IV

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

##### **§ 74.**

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

##### **§ 75.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leszno.

##### **§ 76.**

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