



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 sierpnia 2013 r.

Poz. 9265

**UCHWAŁA Nr XXXIII/233/2013**

**RADY GMINY LESZNO**

z dnia 9 lipca 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A - Część I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 594), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), Uchwały Nr VIII/41/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A, zmienionej Uchwałą Nr XXXIII/232/2013 Rady Gminy Leszno z dnia 9 lipca 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VIII/41/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leszno przyjętym uchwałą nr XXVIII/208/01 Rady Gminy Leszno z dnia 21 września 2001 r. Rada Gminy Leszno uchwala, co następuje:

### **DZIAŁ I.**

#### **Zakres regulacji planu**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A - Część I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice wyznaczają:

- 1) **od północnego zachodu** - południowo - wschodnia granica Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) przebiegająca wzdłuż granic działek ew. nr 12, 13/11, 13/10 z obrębu Leszno, przez ul. Leśną na działce ew. nr 11/1 z obrębu Leszno i wzdłuż granicy działki ew. nr 1/1 z obrębu Leszno;
- 2) **od północy** – północne granice działek ew. nr 1/1, 2/1, 3/2, 4/2, 5/1 z obrębu Leszno, wschodnia granica działki ew. nr 5/1 z obrębu Leszno, południowa granica działki ew. nr 6/4 z obrębu Leszno, zachodnia granica działki ew. nr 7/1 z obrębu Leszno, północne granice działek ew. nr 7/1, 23/2, 25/1, 28/1, 29/1, 29/3 z obrębu Leszno;
- 3) **od wschodu** – zachodnia granica Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) przebiegająca wzdłuż wschodnich granic działek ew. nr 29/3, 30, 31, 32, 33 z obrębu Leszno;
- 4) **od południa** – południowa granica ulicy Leśnej na działce ew. nr 33 z obrębu Leszno;
- 5) **od zachodu** – zachodnia granica działki drogowej ew. nr 33 z obrębu Leszno.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub symbolem literowym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej - stanowisko archeologiczne;
- 7) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV do przebudowy lub skablowania.

3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 2) wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego - KPN i obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001);
- 3) granice strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (W.O.CH.K.).

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i 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;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 4) **Kampinoskim Parku Narodowym - KPN i otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 1997 r. Nr 132 poz. 876);
- 5) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dachem płaskim zapewniającym swoim okapem ochronę przed opadami bez konieczności stosowania dodatkowych daszków i o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 6) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub linię ustaloną, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej, od innych obiektów lub granic działki. O ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne,
  - d) parterowych portierni, kiosków, śmietników, obiektów małej architektury,
  - e) infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem oraz urządzenia reklamowe, takie jak: tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych (związane z gruntem, posiadające samodzielną konstrukcję nośną, na ścianach albo na dachach);
- 10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) **obszarze Natura 2000** – należy przez to rozumieć obszar PLC 140001 "Puszcza Kampinowska" objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; na dzień uchwalenia planu rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;

- 12) **paliwach o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska** – należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych przez prawo w roku użytkowania instalacji spalającej paliwo, między innymi: gaz ziemny, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasę oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;
- 13) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz z pasem terenu otaczającym linię, umożliwiającym dostęp do linii w celu jej eksploatacji, konserwacji oraz zapewniający bezpieczeństwo jej użytkowania;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
- 15) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 16) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy 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, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych i miejsc na śmietniki wyrażoną jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważające na działce budowlanej, przy czym funkcja ta musi zajmować, co najmniej 60 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub, co najmniej 60 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu podstawowym;
- 18) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 19) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmują, nie więcej niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub nie więcej niż 40 % powierzchni terenu użytkowanego w przeznaczeniu dopuszczalnym;
- 20) **rotacji miejsc parkingowych** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc parkingowych z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc parkingowych, parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc parkingowych pomnożoną przez 0,7;
- 21) **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;
- 22) **strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego** – należy przez to rozumieć obszar wokół rurociągu naftowego i kabla światłowodowego dalekosiężnego wyznaczony zgodnie z przepisami odrębnymi (rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie Dz. U. z 2005 r. Nr 243 poz. 2063);
- 23) **strefie buforowej wzdłuż terenu Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN)** – należy przez to rozumieć pas terenu bez prawa zabudowy wyznaczony wzdłuż granicy Kampinoskiego Parku Narodowego;

- 24) **strefie ochrony urbanistycznej w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody: na dzień uchwalenia planu rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870);
- 25) **teren** – 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;
- 26) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w cokole przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10 cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2 m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10 cm prześwity pomiędzy cokołem, a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli cokolwiek będzie nie wyższy niż 10 cm;
- 27) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w odrębnych budynkach lub lokalach wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie powodującą przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 28) **usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, nauki, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;
- 29) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę nowego budynku lub obiektu budowlanego zgodnie z warunkami ustalonymi w planie;
- 30) **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.

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

## DZIAŁ II. Przepisy ogólne planu Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 6. 1. Ustala się, że wiodącą funkcją na obszarze objętym planem, jest funkcja ochronna KPN uwzględniająca położenie obszaru planu w otulinie KPN.

2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

### 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej:**

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;

### 2) **tereny wód:** tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;

### 3) **tereny infrastruktury technicznej:** tereny infrastruktury rurociągu naftowego – oznaczone na rysunku planu symbolem **Rn**;

**4) tereny komunikacji:**

- a) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**,
- b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**,
- c) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

3. Terenami inwestycji celu publicznego są: tereny dróg publicznych KD-L, KD-D, oraz tereny infrastruktury rurociągu naftowego Rn.

**Rozdział 2.****Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 7. 1.** W obszarze otuliny KPN, obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody dotyczących Kampinoskiego Parku Narodowego (w szczególności rozporządzenia Rady Ministrów, Planu Ochrony lub „rocznych zadań ochronnych”).

2. Oznacza się wspólną granicę Kampinoskiego Parku Narodowego - KPN i Obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska (PLC 140001).

3. Ustala się zasady ochrony, zachowania i zrównoważonego użytkowania terenów w obszarze planu, uwzględniając położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 poprzez:

- 1) objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i planowanych w obszarze planu;
- 2) dopuszczenie odprowadzania oczyszczonych ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego;
- 3) zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
- 4) ochronę i zachowanie zieleni przydrożnej;
- 5) ochronę i utrzymanie: zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek budowlanych, zieleni towarzyszącej zabudowie. Nakazuje się lokalizację nowej zabudowy, z uwzględnieniem ochrony drzew. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania zgody w odrębnym postępowaniu;
- 6) utrzymanie minimalnego % powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 14;
- 7) zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu w obszarze KPN i siedlisk chronionych jako obszary Natura 2000, w tym:
  - a) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej i odprowadzanie czystych wód opadowych z dachów do ziemi lub do rowów przydrożnych,
  - b) odstąpienie od podpiwniczeń budynków,
  - c) prowadzenie wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych;
- 8) nakaz ogrzewania pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
- 9) zakaz odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej oraz kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla dróg i gruntów sąsiednich;
- 10) w obszarze planu, w tym w bezpośrednim sąsiedztwie KPN i obszaru Natura 2000 zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych, w tym także w zakresie łączności publicznej i komunikacji;
- 11) odsunięcie zabudowy od granicy KPN i obszaru Natura 2000 na odległości wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (strefy buforowe);

- 12) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 13) określenie zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg KD-L, KD-D, KDW, a także dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. W strefie ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W.O.CH.K. oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisem odrębnym obowiązującym przepisy Rozporządzenia, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 24 oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody i środowiska.

5. Przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

**§ 8.** Zakazuje się wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 9. 1.** Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 56-62/13) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na terenach położonych w granicach strefy, o których mowa w ust. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 10.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w obszarze planu polegające na:

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

**§ 11.** 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 gruntem, sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków autobusowych i w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniu.

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

- 1) z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 8 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) wysunięcie o 1,5 m, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 8 lit. c, nie dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony korytarza Rn i od strony granicy z terenem KPN;
- 3) ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub od granicy sięgacza;
- 4) od zbiorników wodnych w granicach W.O.CH.K. ustala się lokalizowanie zabudowy nie bliżej niż 20 m od ich górnej skarpy;
- 5) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej terenu lub obiektu, od którego wyznaczono linie zabudowy części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenu lub obiektu, od którego wyznaczono linie zabudowy, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy.

**§ 13.** 1. Ustala się umieszczanie nośników reklamowych i elementów informacyjnych z zachowaniem następujących warunków:

- 1) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej, w szczególności: na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków;
- 2) ustala się lokalizowanie nośników reklamowych o powierzchni informacyjnej do 2 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej;
- 3) ustala się umieszczanie nośników reklamowych na elewacjach budynków maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną;
- 4) ustala się lokalizowanie nośników reklamowych nie wyższych niż dopuszczalna wysokość zabudowy;
- 5) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i znaków informacyjno plastycznych:
  - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę i w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi jezdni,
  - b) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - c) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
  - d) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno – plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych oraz tereny działek sąsiednich.

2. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych w powiązaniu z elementami małej architektury.

3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

**§ 14.** Dopuszcza się ogrodzenia działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:

- 1) ustala się ogrodzenia od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne sytuowane w liniach rozgraniczających tych dróg z dopuszczeniem wycofania w przypadku ominięcia istniejących drzew i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek;
- 3) ustala się, że bramy wjazdowe i furtki nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej;
- 4) ustala się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 1,8 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu; ograniczenie nie dotyczy bram i furtek;
- 5) dopuszcza się ogrodzenia działek budowlanych od strony korytarza rurociągu naftowego jako ażurowe bez cokołu i odsunięte 6 m od osi rurociągu;
- 6) ustala się sytuowanie ogrodzeń nie bliżej niż 0,5 m od gazociągu;
- 7) ustala się umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;
- 8) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5 m wzdłuż dróg oraz wzdłuż granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych z wyjątkiem słupków i cokołów;
- 10) ustala się realizację ogrodzeń od strony granicy Kampinoskiego Parku Narodowego (wzdłuż granicy obszaru planu) odpowiednio zgodnie z zasadami ustalonymi dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

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

## **Rozdział 6.**

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

§ 16. Wokół rurociągu naftowego i kabla światłowodowego dalekosiężnego (w jego strefie bezpieczeństwa), wyznacza się na rysunku planu korytarz o szerokości 12 m, którego oś stanowi środek rurociągu. Strefę bezpieczeństwa pozostawia się w nawierzchni gruntowej bez budynków, drzew, krzewów i ogrodzeń poprzecznych do wykorzystania jako droga eksploatacyjna dla służb rurociągu, z dopuszczeniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, poprzecznych dróg 1KD-D i 2KD-D i sięgaczy.

§ 17. 1. Określa się pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, które wynoszą 10 m (po 5 m od osi linii na stronę), w których ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych inwestycji oraz roboty budowlane, montażowe i instalacyjne winny być prowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego.

2. Oznacza się na rysunku planu napowietrzą linię elektroenergetyczną 15kV do przebudowy lub skablowania.

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

§ 19. Obowiązuje zakaz lokalizacji: nowej zabudowy zagrodowej, składów opału i odpadów oraz złomowisk.

## **Rozdział 7.**

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

§ 20. 1. Zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.

2. Ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym drogą KD-L.

3. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego w obszarze planu:

- 1) istniejąca droga lokalna KD-L;
- 2) istniejące i planowane drogi dojazdowe KD-D.

4. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.

§ 21. Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga lokalna KD-L;
- 2) drogi dojazdowe KD-D;
- 3) drogi wewnętrzne KDW.

§ 22. 1. Dla terenów dróg: lokalnej KD-L i dojazdowych KD-D: wyznacza się na rysunku planu korytarze i ich linie rozgraniczające dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych oraz zieleni.

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

3. W zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji nie wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) minimalne szerokości dróg wewnętrznych wydzielanych jako odrębne nieruchomości gruntowe ustala się na 8 m;
- 2) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek lub wyznaczania drogi wewnętrznej jeżeli po drugiej stronie działki znajduje się droga publiczna;
- 3) drogi wewnętrzne winny być prowadzone w układzie ciągłym (pętlowym) przy ograniczeniu sięgaczy, a w przypadku dróg o jednostronnym włączeniu dłuższych niż 60 m, należy zapewnić warunki do zawracania pojazdów: plac do zawracania spełniający normy przepisów odrębnych uwzględniający jego docelowe funkcje oraz przyszłych użytkowników, jednak nie mniejszy niż 12,5 x 12,5 m;
- 4) skrzyżowania dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic nie mniejszymi niż 5 m;
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez sięgacze.

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

§ 24. Dopuszcza się wprowadzenie ścieżek rowerowych w korytarzach dróg.

§ 25. 1. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) ustala się lokowanie miejsc parkingowych: w granicach działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych lub nadziemnych, z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc parkingowych;
- 2) powierzchnię użytkową dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania należy rozumieć, jako sumę powierzchni użytkowej związanych bezpośrednio z funkcją obiektu budowlanego;
- 3) dopuszcza się zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg KD-L, KD-D i KDW.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca parkingowe: (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;
- 2) usługi - 30 miejsc parkingowych: na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy;
- 4) handel ekspozycyjny - 20 miejsc parkingowych: na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i jedno miejsce na autokar na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na autokar;
- 5) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc parkingowych na obiekt;
- 6) hotel – 20 miejsc parkingowych: dla samochodów osobowych i miejsce na autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
- 7) gastronomia – 30 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich;
- 8) usługi oświaty – 5 miejsc parkingowych na obiekt przedszkolny i 10 miejsc na obiekt szkolny;
- 9) obiekty biurowe - 15 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) usługi zdrowia – 10 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowych na obiekt;
- 11) usługi sportu i rekreacji – 20 miejsc do parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
- 12) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

3. Przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w ust. 2 pkt od 2 do 12 dopuszcza się uwzględnienie rotacji, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 20.

**Rozdział 8.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

**§ 26. 1.** Zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną w ramach istniejącego i rozbudowanego systemu uzbrojenia, w:

- 1) komunalną sieć wodociągową;
- 2) sieci kanalizacji komunalnej oraz w zależności od stwierdzonych potrzeb deszczowej;
- 3) sieć gazową;
- 4) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 5) indywidualny system zaopatrzenia w ciepło;
- 6) sieci telekomunikacyjne.

2. Ustala się, że istniejące sieci infrastruktury technicznej mogą być przebudowane, rozbudowane, przełożone, a sieci napowietrzne zamienione na podziemne zgodnie z ustaleniami planu.

3. Ustala się rezerwy terenu dla infrastruktury technicznej dla zabudowy istniejącej oraz planowanej, na terenach dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować dane sieci lub przyłącza. Dopuszcza się wówczas prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą i w miejscu dostępnym dla właściwych służb eksploatacyjnych.

4. Dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownice ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, na którym obiekt jest lokalizowany. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym zmianę przekrojów przewodów istniejących.

6. Obiekty i sieci infrastruktury technicznej należy projektować z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę planowanego zagospodarowania.

**§ 27.** W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zapatrzenie w wodę z istniejącej wodociągowej sieci o minimalnych średnicach 100 mm z ujęć gminnych poza obszarem planu w Felixowie i Czarnowie;
- 2) doprowadzenie wody do nowej zabudowy nastąpi poprzez wykorzystanie istniejących i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanych przewodów wodociągowych;
- 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej do celów mieszkaniowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni na działkach.

**§ 28. 1.** W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo – komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków przy pomocy istniejącej sieci kanalizacji rozdzielczej; o minimalnych średnicach 90 mm;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych z nowej zabudowy kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa;
- 3) jako odbiornik ścieków oczyszczalnię ścieków w Błoniu (poza obszarem planu) do której ścieki odprowadzane są kolektorami tłocznymi 2x 1600 mm lub inną oczyszczalnię zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji komunalnej dopuszczenie realizacji atestowanych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego w Lesznie zlokalizowanego poza obszarem planu;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo – komunalnych do wód powierzchniowych, do rowów przydrożnych oraz wprost do ziemi.

2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, ustala się:

- 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych (w przypadku wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowów przydrożnych. Dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania;
- 2) zebranie wód opadowych, z utwardzonych powierzchni terenów usług, w system kanalizacyjny;
- 3) w miarę możliwości terenowych, nakaz budowy nowych rowów o podłożu nieprzepuszczalnym (będą odprowadzać wodę do istniejących poza obszarem planu rowów melioracyjnych) lub przy płaskim podłożu będą zbiornikami infiltracyjnymi lub zbiornikami odparowywalnymi;
- 4) odwodnienie dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, takie jak: rowy infiltracyjne, infiltracyjno-odparowywalne, drenaż, kanały deszczowe, ze zrzutem do odbiornika (rowy melioracyjne poza obszarem planu 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;
- 5) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji komunalnej oraz na jezdnie dróg.

**§ 29.** W zakresie zasilania w energię elektryczną dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń, ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej lub wybudowanej kablowej i napowietrznej sieci energetycznej 15kV zasilanej z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) dopuszczenie rozbudowy sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia, oraz budowę nowych stacji transformatorowych SN/NN dla całego obszaru objętego planem;
- 3) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na odbudowie, przebudowie istniejących linii elektroenergetycznych SN 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) dopuszczenie projektowania w istniejących liniach napowietrznych SN, stacji transformatorowych słupowych;
- 5) dopuszczenie przebudowy kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych NN;
- 6) 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 pozostawienie odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów.

**§ 30.** W zakresie zaopatrzenia w gaz, do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń dla wszystkich obiektów w obszarze planu, ustala się:

- 1) źródłem zasilania jest, położona poza obszarem planu, stacja redukcyjna I<sup>o</sup>, do której gaz doprowadzony jest gazociągiem wysokiego ciśnienia 80 PN6.3;
- 2) budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej średniego ciśnienia z zachowaniem odpowiednich stref bezpieczeństwa od gazociągów;
- 3) zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do sieci gazowej średniego ciśnienia na 0,5 m oraz lokalizowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych: w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych.

**§ 31.** W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:

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

§ 32. 1. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną.

2. Dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii wykorzystującymi energię słońca, energię geotermalną albo ze stałych odnawialnych źródeł energii (biomasa), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. Wyklucza się elektrownie wiatrowe.

4. Dopuszcza się kominki wyłącznie jako dodatkowe źródło ogrzewania.

§ 33. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zapewnienie na nieruchomości miejsca na place pod śmietniki z dopuszczeniem możliwości selektywnego zbierania odpadów, z obowiązkiem transportu do miejsc przetwarzania zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz w gminnych przepisach;
- 2) zakaz przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów w obszarze planu.

### DZIAŁ III.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

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

### Rozdział 1.

#### Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 35. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, ustala się:

|           |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Przeznaczenie terenu:</b>                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1)        | przeznaczenie podstawowe:                                                                             | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2)        | przeznaczenie uzupełniające:                                                                          | a) urządzenia budowlane, garaże lub wiaty nad miejscami parkingowymi i budynki gospodarcze,<br>b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3)        | przeznaczenie dopuszczalne:                                                                           | a) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej – jako lokal użytkowy wbudowany,<br>b) drogi wewnętrzne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2.</b> | <b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|           | cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji: | a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,<br>b) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik). Powyższe ustalenie nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych realizowanych na potrzeby istniejących budynków,<br>c) na działce budowlanej ustala się jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, garaże i budynki gospodarcze,<br>d) na terenach 1MN, 5MN i 6MN wzdłuż granicy z terenem KPN, strefy buforowe o minimalnej szerokości 16 m. |
| <b>3.</b> | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1)        | nieprzekraczalne linie zabudowy:                                                                      | obowiązują odpowiednio ustalenia § 12;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2)        | dopuszczenie budowy przy granicy działki budowlanej:                                                  | dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|           |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3)        | powierzchnia zabudowy, wskaźniki intensywności na działce budowlanej:                              | <p>a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % (w tym budynki gospodarcze i garaże do 60 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy),</p> <p>b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,</p> <p>c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35 dla terenów 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, - 0,25 dla terenów 1MN, 5MN, 6MN,</p> <p>d) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN i sąsiednie tereny o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnego wskaźnika intensywności odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów;</p> |
| 4)        | powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej:                                            | <p>a) co najmniej 70%,</p> <p>b) co najmniej 90% powierzchni w strefie buforowej – dotyczy terenów 1MN, 5MN i 6MN,</p> <p>c) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN i sąsiednie tereny o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie minimalnej powierzchni zabudowy odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów,</p> <p>d) ustalenie lit a, b i c nie dotyczy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu i obiektów infrastruktury technicznej;</p>                                                                                                       |
| 5)        | wysokość budynków:                                                                                 | <p>a) mieszkalnych z dachami o kącie nachylenia połaci do 45° 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6)        | geometria dachów:                                                                                  | <p>a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci do 45°,</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>                                                                                                                                                                                                               |
| 8)        | powierzchnia usług:                                                                                | do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży (ale nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9)        | nośniki reklamowe:                                                                                 | obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 10)       | ogrodzenia:                                                                                        | <p>a) obowiązują odpowiednio ustalenia § 14,</p> <p>b) w terenach 1MN, 5MN, 6MN zakazuje się budowy bram i furtek od strony gruntów KPN.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>4.</b> | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|           | parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości                          | <p>a) na terenach 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, działki nie mniejsze niż: 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej lub dla zabudowy bliźniaczej,</p> <p>b) na terenach 1MN, 5MN, 6MN działki nie mniejsze niż: 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej lub dla zabudowy bliźniaczej,</p> <p>c) minimalny front działek: 15 m dla zabudowy bliźniaczej, 20 m dla zabudowy wolno stojącej,</p>                                                                                                                                                                                                     |

|            |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                                                                                                                                                                                              | d) ustalenie lit a, b, c, nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne, e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 - 120°. |
| <b>5.</b>  | <b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:</b>                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1)         | w granicy pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w terenie 2MN, 3MN i 7MN) – obowiązują odpowiednio ustalenia § 17 ust. 1;                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2)         | istniejąca napowietrzna linia elektroenergetycznej 15kV (w terenie 5MN i 6MN) do przebudowy lub skablowania.                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>6.</b>  | <b>Zasady ochrony środowiska i przyrody:</b>                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1)         | ochrona środowiska:                                                                                                                                                                                                          | przyjmuje się kwalifikację terenów MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;                                                                                   |
| 2)         | ochrona przyrody:                                                                                                                                                                                                            | a) tereny MN w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,<br>b) tereny MN w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 4.                                               |
| <b>7.</b>  | <b>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</b>                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - stanowisko archeologiczne - obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 ust. 1, 2.                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>8.</b>  | <b>Zasady obsługi komunikacyjnej:</b>                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1)         | obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 7 Działu II;                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2)         | obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg: lokalnej KD-L, dojazdowych KD-D i dróg wewnętrznych KDW;                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3)         | wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 25 ust. 2;                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4)         | realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5)         | w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, obowiązują odpowiednio ustalenia § 22 ust. 3.                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>9.</b>  | <b>Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:</b>                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II.                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>10.</b> | <b>Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1)         | do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów;                                                    |                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2)         | w terenach 5MN i 6MN do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu oraz przy realizacji nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z § 17 ust. 1. |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>11.</b> | <b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</b>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                    |
|            | określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                    |

§ 36. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się:

|           |                              |                                                                                                              |
|-----------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Przeznaczenie terenu:</b> |                                                                                                              |
| 1)        | przeznaczenie podstawowe:    | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;               |
| 2)        | przeznaczenie uzupełniające: | a) urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze,<br>b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury;   |
| 3)        | przeznaczenie dopuszczalne:  | a) zabudowa usługowa bez zabudowy mieszkaniowej lub zabudowa mieszkaniowa bez usług,<br>b) drogi wewnętrzne, |

|           |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                                                                                       | c) usługi z zakresu informacji turystycznej w tym dla obsługi turystyki w KPN, parking.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2.</b> | <b>Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</b>                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|           | cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji: | <p>a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub jako lokal mieszkalny wbudowany,</p> <p>b) zabudowa usługowa jako lokal użytkowy wbudowany,</p> <p>c) dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu handlu, biur i gastronomii w oddzielnych budynkach (wolno stojących lub dobudowanych),</p> <p>d) garaże i budynki gospodarcze wbudowane lub dobudowane (również połączone poprzez łącznik) - nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych realizowanych na potrzeby istniejących budynków,</p> <p>e) na działce budowlanej ustala się jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej lub jeden lokal mieszkalny wbudowany, garaże i budynki gospodarcze oraz usługi wbudowane lub w oddzielnych budynkach.</p> |
| <b>3.</b> | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b>                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1)        | nieprzekraczalne linie zabudowy:                                                                      | obowiązują odpowiednio ustalenia § 12;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2)        | dopuszczenie budowy przy granicy działki budowlanej:                                                  | dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3)        | powierzchnia zabudowy, wskaźniki intensywności na działce budowlanej:                                 | <p>a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% (w tym budynki gospodarcze i garaże do 60 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy),</p> <p>b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,</p> <p>c) maksymalny wskaźnik intensywności 0,6,</p> <p>d) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN/U i sąsiednie tereny o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnego wskaźnika intensywności odpowiednio według wskaźników określonych dla poszczególnych terenów;</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4)        | powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej:                                               | <p>a) co najmniej 30%,</p> <p>b) dla działek zawierających tereny przeznaczone pod MN/U i sąsiednie tereny o innym przeznaczeniu ustala się zachowanie odpowiednio minimalnej powierzchni biologicznie czynnej według wskaźnika określonego dla poszczególnych terenów,</p> <p>c) ustalenie lit a i b nie dotyczy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu i obiektów infrastruktury technicznej;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 5)        | wysokość budynków:                                                                                    | <p>a) z dachami o kącie nachylenia połąci do 45° do 3 kondygnacji i nie więcej niż 10,5 m,</p> <p>b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5 m;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6)        | geometria dachów:                                                                                     | <p>a) dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 10° oraz dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połąci głównych i kącie nachylenia połąci do 45°,</p> <p>b) dopuszcza się niestandardowe rozwiązania konstrukcji dachów i doświetlenie 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8)         | powierzchnia usług:                                                                                                                                                                                                                                        | a) usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,<br>b) usługi handlu w oddzielnych obiektach, nie więcej niż 200 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;                                                                                                                                                                                                                               |
| 9)         | nośniki reklamowe:                                                                                                                                                                                                                                         | obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10)        | ogrodzenia:                                                                                                                                                                                                                                                | obowiązują odpowiednio ustalenia § 14.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4.</b>  | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:</b>                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:                                                                                                                                                                                 | a) działki nie mniejsze niż:<br>- 800 m <sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,<br>- 600 m <sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,<br>b) minimalny front działek: 15 m dla zabudowy bliźniaczej i 20 m dla zabudowy wolno stojącej,<br>c) ustalenie lit a i b nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, działek pod drogi wewnętrzne,<br>d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 - 120°. |
| <b>5.</b>  | <b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:</b>                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | zakaz lokowania: nowej zabudowy zagrodowej, zakaz przeznaczania terenu w ramach usług pod domy weselne oraz inne obiekty służące organizacji imprez masowych, pod składowiska opału i odpadów, złomowiska.                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>6.</b>  | <b>Zasady ochrony środowiska i przyrody:</b>                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1)         | ochrona środowiska:                                                                                                                                                                                                                                        | przyjmuje się kwalifikację terenu MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako terenów mieszkaniowo - usługowych;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2)         | ochrona przyrody:                                                                                                                                                                                                                                          | a) teren MN/U w otulinie KPN obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,<br>b) teren MN/U w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. - obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>7.</b>  | <b>Zasady obsługi komunikacyjnej:</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1)         | obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 7 Działu II;                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2)         | obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg: lokalnej KD-L (ul. Leśna) i dojazdowej 1KD-D (ul. Leśna);                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3)         | wskaźniki miejsc parkingowych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 25 ust. 2;                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4)         | realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5)         | w zakresie wewnętrznego układu komunikacji obowiązują odpowiednio ustalenia § 22 ust. 3                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>8.</b>  | <b>Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:</b>                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II.                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>9.</b>  | <b>Sposób i termin 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 rozbudowy, przebudowy, remontu. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>10.</b> | <b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</b>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Rozdział 2.

### Tereny wód powierzchniowych

§ 37. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS**, ustala się:

|           |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                          |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Przeznaczenie terenu:</b>                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                          |
| 1)        | przeznaczenie podstawowe:                                                                                                                               | tereny wód powierzchniowych – stawy;                                                                                                                                                     |
| 2)        | przeznaczenie dopuszczalne:                                                                                                                             | mostki i przepusty, urządzenia wodne.                                                                                                                                                    |
| <b>2.</b> | <b>Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b>                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |
|           | cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji:                                                   | a) zachowanie stawów,<br>b) zachowanie naturalnej roślinności tworzącej otulinę biologiczną stawów.                                                                                      |
| <b>3.</b> | <b>Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b>                                                                                                   |                                                                                                                                                                                          |
| 1)        | powierzchnia biologicznie czynna na terenie:                                                                                                            | co najmniej 90%;                                                                                                                                                                         |
| 2)        | nośniki reklamowe:                                                                                                                                      | zakaz lokalizacji;                                                                                                                                                                       |
| 3)        | ogrodzenia:                                                                                                                                             | zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w poprzek i wzdłuż granic terenów WS.                                                                                                                |
| <b>4.</b> | <b>Zasady ochrony środowiska i przyrody:</b>                                                                                                            |                                                                                                                                                                                          |
| 1)        | ochrona środowiska:                                                                                                                                     | a) zagospodarowanie może polegać wyłącznie na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód,<br>b) zakaz zanieczyszczania i wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do stawów;    |
| 2)        | ochrona przyrody:                                                                                                                                       | a) tereny WS w otulinie KPN - obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,<br>b) tereny WS w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. - obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 4. |
| <b>5.</b> | <b>Zasady obsługi komunikacyjnej:</b>                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                          |
| 1)        | obsługa komunikacyjna od strony drogi lokalnej KD-L (część ul. Leśnej);                                                                                 |                                                                                                                                                                                          |
| 2)        | zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |
| <b>6.</b> | <b>Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</b>                                                                 |                                                                                                                                                                                          |
|           | nie określa się.                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                          |
| <b>7.</b> | <b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</b> |                                                                                                                                                                                          |
|           | określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.                                                                                                        |                                                                                                                                                                                          |

## Rozdział 3.

### Tereny infrastruktury technicznej

§ 38. Dla terenów infrastruktury rurociągu naftowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1Rn, 2Rn, 3Rn**, ustala się:

|           |                                                                                                       |                                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Przeznaczenie terenu :</b>                                                                         |                                                                                   |
| 1)        | przeznaczenie podstawowe:                                                                             | podziemny rurociąg naftowy z kablem dalekosiężnym;                                |
| 2)        | przeznaczenie dopuszczalne:                                                                           | gruntowe drogi eksploatacyjne, sieci infrastruktury technicznej.                  |
| <b>2.</b> | <b>Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:</b>                                             |                                                                                   |
|           | cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji: | zachowanie korytarza rurociągu bez zabudowy, ogrodzeń i nasadzeń drzew i krzewów. |

|           |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.</b> | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</b>                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1)        | powierzchnia biologicznie czynna na terenie:                                                                                                            | co najmniej 50%;                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2)        | nośniki reklamowe:                                                                                                                                      | zakaz sytuowania;                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3)        | ogrodzenia:                                                                                                                                             | zakaz sytuowania.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4.</b> | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, objętych planem miejscowym:</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|           | parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:                                                                              | a) działki nie mniejsze niż: 100 m <sup>2</sup> ,<br>b) minimalny front działek: 10 m,<br>c) ustalenie lit. a i b nie dotyczy działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne,<br>d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60 - 120°. |
| <b>5.</b> | <b>Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1)        | obowiązują odpowiednio ustalenia § 16;                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2)        | istniejąca napowietrzna linia elektroenergetycznej 15kV (w terenie 1Rn) do przebudowy lub skablowania.                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>6.</b> | <b>Zasady ochrony środowiska i przyrody :</b>                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1)        | tereny Rn w otulinie KPN - obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3;                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2)        | tereny Rn w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. - obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 4.                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>7.</b> | <b>Zasady obsługi komunikacyjnej:</b>                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1)        | poprzez gruntową drogę eksploatacyjną w terenach Rn odpowiednio do przyległych dróg dojazdowych 1KD-D, 2KD-D, drogi wewnętrznej 4KDW;                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2)        | zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>8.</b> | <b>Sposób i termin 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|           | określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

#### Rozdział 4.

#### Tereny komunikacji

§ 39. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, ustala się:

|           |                                                                                                           |                                                                                                                                |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Przeznaczenie terenu :</b>                                                                             |                                                                                                                                |
| 1)        | przeznaczenie podstawowe:                                                                                 | komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;                                                                                        |
| 2)        | przeznaczenie uzupełniające:                                                                              | chodniki, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, pasy postojowe, ścieżki rowerowe;                                      |
| 3)        | przeznaczenie dopuszczalne:                                                                               | infrastruktura techniczna.                                                                                                     |
| <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 rewitalizacji:     | a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,<br>b) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni; |
| 2)        | powierzchnia biologicznie czynna na terenie:                                                              | co najmniej 5%;                                                                                                                |
| 3)        | nośniki reklamowe:                                                                                        | obowiązują odpowiednio ustalenia § 13;                                                                                         |
| 4)        | ogrodzenia:                                                                                               | zakaz sytuowania ogrodzeń.                                                                                                     |

|           |                                                                                                                                                                          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.</b> | <b>Zasady ochrony środowiska i przyrody :</b>                                                                                                                            |
| 1)        | tereny KDW w otulinie KPN - obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3;                                                                                             |
| 2)        | tereny KDW w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. - obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 4.                                                                     |
| <b>4.</b> | <b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:</b>                                                                                                     |
|           | obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 7 Działu II.                                                                                                                  |
| <b>5.</b> | <b>Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:</b>                                                                                      |
|           | obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II.                                                                                                                  |
| <b>6.</b> | <b>Sposób i termin 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>7.</b> | <b>Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</b>                  |
|           | określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.                                                                                                                         |

### **Rozdział 5.**

#### **Tereny komunikacji - drogi publiczne**

**§ 40.** 1. Dla terenu komunikacji drogowej – publicznej drogi klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe, urządzenia wodne;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu KD-L:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu: część ul. Leśnej KD-L - zmienna od 10 m do 14 m w liniach rozgraniczających (analiza - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych), a w obszarze planu od 5 m do 14 m w liniach rozgraniczających,
  - b) ustala się jednojezdniowy przekrój drogi - minimum 2 x 3 m,
  - c) ustala się powiązania z drogami poprzez skrzyżowania, odpowiednio z drogami: 1KD-D (część ul. Leśnej), 2KD-D (część ul. Tuwima) i ul. Podleśną (poza obszarem planu),
  - d) dopuszcza się prowadzenie ścieżki rowerowej,
  - e) ustala się prowadzenie chodnika, co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren drogi KD-L w otulinie KPN - obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 1 i 3,
  - b) część drogi KD-L w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. - obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 ust. 4;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 7 Działu II;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują odpowiednio ustalenia rozdziału 8 Działu II;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji dróg dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

2. Dla terenów komunikacji drogowej – publicznych dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-D**, **2KD-D**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą, zatoki postojowe, chodniki, ścieżki rowerowe, urządzenia wodne;
- 3) warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów KD-D:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu:
    - 1KD-D - część ul. Leśnej - 10 m w liniach rozgraniczających,
    - 2KD-D – część ul. Tuwima - zmienna od 10 do 12 m w liniach rozgraniczających,
  - b) ustala się jednojezdniowe przekroje dróg - 2 x 2,5 m,
  - c) ustala się powiązania z drogami poprzez skrzyżowania, odpowiednio:
    - 1KD-D z drogą: KD-L (część ul. Leśnej),
    - 2KD-D z drogami: KD-L (część ul. Leśnej), 3KDW, 4KDW i częścią ul. Polnej (poza obszarem planu),
  - d) dopuszcza się prowadzenie ścieżki rowerowej,
  - e) ustala się prowadzenie chodnika, co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 2 Działu II,
  - b) drogi 1KD-D i 2KD-D w otulinie KPN - ustalenia odpowiednio § 7 ust. 1 i 3,
  - c) tereny dróg 1KD-D i 2KD-D w strefie ochrony urbanistycznej W.O.CH.K. - ustalenia odpowiednio § 7 ust. 4;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: odpowiednio zgodnie z rozdziałem 7 Działu II;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji dróg dopuszcza się dotychczasowe wykorzystanie terenu;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%.

#### **DZIAŁ IV.**

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

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

**§ 42. 1.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodnicząca Rady Gminy:  
*mgr Barbara Koza*





|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2) flory i fauny;</p> <p>3) stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych;</p> <p>4) ukształtowania terenu;</p> <p>5) powietrza.</p> <p>2. Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych, obsadzeń ulic, rowów, zieleni śródpolnej itp. na całym terenie objętym planem.</p> <p>3. Ustala się nakaz wymiany drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej należy zastąpić nowym, już wstępnie ukształtowanym drzewem, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.</p> <p>4. Ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu (z wylączeniem drzew owocowych) w obrębie istniejących i nowotworzonych działek budowlanych oraz nakazuje się poprzedzenie realizacji nowych inwestycji inwentaryzacją i waloryzacją zieleni wysokiej i niskiej.</p> <p>5. W przypadku realizacji nowej zabudowy, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i nie będzie wymagać zmian ukształtowania terenu. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan. Zgodę na wycięcie drzewa należy uzyskać w Urzędzie Gminy Leszno w odrębnym postępowaniu.</p> <p>6. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:</p> <p>1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie określonych w §47 powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki, przepuszczalnych nawierzchni ulic dojazdowych oraz budowanie ciągów pieszych i rowerowych o nawierzchniach przepuszczalnych;</p> <p>2) odprowadzenie wód opadowych z ulic o nawierzchniach utwardzonych, po uprzednim podczyszczeniu do rowów melioracyjnych i innych sztucznych zbiorników wodnych.</p> |
|  | <p><b>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi :</b></p> <p>Nie uwzględnia się zgłoszonych uwag i nie przepisuje się ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno – uchwała LIII/286/2006 Rady Gminy Leszno z dnia 2 marca 2006r.</p> <p>W projekcie planu – w uchwale Etap A część I - zawarto dopuszczalną formą ustaleń planu. Ustalenia te są wystarczające dla ochrony elementów środowiska wymienionych w uwadze. Ustalenia planu nie mogą powtarzać zapisów ustaw, w tym przypadku ustawy o ochronie środowiska i ochronie przyrody. Hierarchiczność źródeł prawa wyklucza możliwość regulowania przez akt prawa miejscowego materii należącej do przepisów wyższego rzędu.</p> <p>W ustaleniach planu dopuszczono odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej do ziemi, ale z uwarunkowaniem nie powodowania szkód i zalewania terenów. Ustawa o drogach publicznych nie zabrania wykorzystania rowów przydrożnych do odprowadzania wód opadowych.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                |      |   |                            |                                  |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|------|---|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 19.06. 2013 | osoba fizyczna | j.n. | - | Ustalenia projektu uchwały | 1+<br>2+<br>3+<br>4+<br>5+<br>6+ | 1+<br>2+<br>3+<br>4+<br>5+<br>6+ |
| <p>wnosi o wprowadzenie w uchwale ustaleń z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno – uchwała nr LIII/286/2006 Rady Gminy Leszno z dnia 2 marca 2006r., w brzmieniu:</p> <p>1. Ustala się obowiązki ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, to znaczy:</p> <p>1) istniejącego drzewostanu;</p> <p>2) flory i fauny;</p> <p>3) stosunków wodnych – wód powierzchniowych i podziemnych;</p> <p>4) ukształtowania terenu;</p> <p>5) powietrza.</p> <p>2. Ustala się zakaz niszczenia istniejącej zieleni – pojedynczych drzew lub ich skupisk, krzewów i żywopłotów na terenach prywatnych i publicznych, obsadzeń ulic, rowów, zieleni śródpolnej itp. na całym terenie objętym planem.</p> <p>3. Ustala się nakaz wymiany drzew zniszczonych i zagrażających bezpieczeństwu ludzi. Drzewo usunięte z przyczyn wymienionych powyżej należy zastąpić nowym, już wstępnie ukształtowanym drzewem, gatunku dostosowanego do lokalnego ekosystemu i aktualnych warunków środowiska.</p> <p>4. Ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu (z wyłączeniem drzew owocowych) w obrębie istniejących i nowotworzonych działek budowlanych oraz nakazuje się poprzedzenie realizacji nowych inwestycji inwentaryzacją i waloryzacją zieleni wysokiej i niskiej.</p> <p>5. W przypadku realizacji nowej zabudowy, nakazuje się taką jej lokalizację, która nie spowoduje zniszczenia istniejącego drzewostanu i nie będzie wymagać zmian ukształtowania terenu. Wycinanie drzew niezbędne dla realizacji zabudowy, zgodnej z ustaleniami i planu miejscowego, nakazuje się ograniczyć tak, aby w jak najmniejszym stopniu ingerować w istniejący drzewostan. Zgodę na wycięcie drzewa należy uzyskać w Urzędzie Gminy Leszno w odrębnym postępowaniu.</p> <p>6. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:</p> <p>1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie określonych w §47 powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki, przepuszczalnych nawierzchni ulic dojazdowych oraz budowanie ciągów pieszych i rowerowych o nawierzchniach przepuszczalnych;</p> <p>2) odprowadzenie wód opadowych z ulic o nawierzchniach utwardzonych, po uprzednim podczyszczaniu do rowów melioracyjnych i innych sztucznych zbiorników wodnych.</p> |             |                |      |   |                            |                                  |                                  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>6. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:</p> <p>1) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków powierzchniowo do gruntu, poprzez pozostawienie określonych w §47 powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działki, przepuszczalnych nawierzchni ulic dojazdowych oraz budowanie ciągów pieszych i rowerowych o nawierzchniach przepuszczalnych;</p> <p>2) odprowadzenie wód opadowych z ulic o nawierzchniach utwardzonych, po uprzednim podczyszczeniu do rowów melioracyjnych i innych sztucznych zbiorników wodnych.</p> | <p><b>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi :</b></p> <p>Nie uwzględnia się zgłoszonych uwag i nie przepisuje się ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno – uchwała LIII/286/2006 Rady Gminy Leszno z dnia 2 marca 2006r.</p> <p>W projekcie planu – w uchwale Etap A część I - zawarto dopuszczalną formą ustaleń planu. Ustalenia te są wystarczające dla ochrony elementów środowiska wymienionych w uwadze. Ustalenia planu nie mogą powtarzać zapisów ustaw, w tym przypadku ustawy o ochronie środowiska i ochronie przyrody. Hierarchiczność źródeł prawa wyklucza możliwość regulowania przez akt prawa miejscowego materii należącej do przepisów wyższego rzędu. W ustaleniach planu dopuszczono odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej do ziemi, ale z uwarunkowaniem nie powodowania szkód i zalewania terenów. Ustawa o drogach publicznych nie zabrania wykorzystania rowów przydrożnych do odprowadzania wód opadowych.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/233/2013

Rady Gminy Leszno

z dnia 9 lipca 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A - Część I”.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A - Część I:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie dróg wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy w odniesieniu do niniejszego planu to:

- 1) utrzymanie w obszarze planu dróg publicznych KD- L, 1KD-D, 2KD- D oraz budowa części drogi 2KD-D;
- 2) utrzymanie i budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej;
- 3) przebudowa lub utrzymanie oświetlenia ulicznego znajdującego się na terenie objętym niniejszą uchwałą;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ( t. jedn. Dz. U. z 2008 Nr 25, poz.150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2012 r. , poz. 1059 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umów zainteresowanych stron.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 z późn. zm.).

2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy określa Rada Gminy w uchwale budżetowej.

3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej prognozie finansowej Gminy Leszno na lata 2011-2018.

§ 5. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) w oparciu o wieloletnie programy inwestycyjne.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zm.).

Ponadto teren objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje część terenów zainwestowanych z urządzonymi ulicami, ze zrealizowaną w części siecią i urządzeniami infrastruktury technicznej.

## UZASADNIENIE

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A - Część I** sporządzony został na podstawie uchwały Nr VIII/41/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A, zmienionej Uchwałą Nr XXXIII/232/2013 Rady Gminy Leszno z dnia 9 lipca 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VIII/41/2007 Rady Gminy Leszno z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A.

Obszar wskazany do sporządzenia wymienionego planu, położony w obrębie Leszno, wyznaczały:

- 1) od północnego zachodu - południowo - wschodnia granica Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) przebiegająca wzdłuż granic działek ew. nr 12, 13/11, 13/10 z obrębu Leszno, przez ul. Leśną na działce ew. nr 11/1 z obrębu Leszno i wzdłuż granicy działki ew. nr 1/1 z obrębu Leszno;
- 2) od północy – północne granice działek ew. nr 1/1, 2/1, 3/2, 4/2, 5/1 z obrębu Leszno, wschodnia granica działki ew. nr 5/1 z obrębu Leszno, południowa granica działki ew. nr 6/4 z obrębu Leszno, zachodnia granica działki ew. nr 7/1 z obrębu Leszno, północne granice działek ew. nr 7/1, 23/2, 25/1, 28/1, 29/1, 29/3 z obrębu Leszno;
- 3) od wschodu – zachodnia granica Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) przebiegająca wzdłuż wschodnich granic działek ew. nr 29/3, 30, 31, 32, 33 z obrębu Leszno;
- 4) od południa – południowa granica ulicy Leśnej na działce ew. nr 33 z obrębu Leszno;
- 5) od zachodu – zachodnia granica działki drogowej ew. nr 33 z obrębu Leszno.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130 poz. 871) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w okresie od dnia 6 maja 2013r. do dnia 5 czerwca 2013r.

W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 19 czerwca 2013 r. do projektu planu zgłoszono uwagi. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

W celu przyspieszenia uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszar planu podzielono na dwie części do uchwalenia jako odrębne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana granic sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Leszno, Etap A”, nie spowoduje konieczności ponowienia w niezbędnym zakresie czynności wynikających z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) dla części I.