

Z up. Wólta
Marcin Szost
Pierwszy Zastępca Wólta
/PROJEKT/

UCHWAŁA NR

RADY GMINY LESZNOWOLA

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Stara Iwiczna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr 436/XXI/2017 Rady Gminy Lesznów z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Stara Iwiczna, stwierdzając, że uchwalenie planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów przyjętego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznów z dnia 15 marca 2011 r., ze zmianami, Rada Gminy Lesznów na wniosek Wólta Gminy Lesznów uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Stara Iwiczna składający się z:
1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu;
3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwagi, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.
2. Granice planu określono uchwałą Nr 436/XXI/2017 Rady Gminy Lesznów z dnia 26 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części obrębu Stara Iwiczna.

§ 2.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) wymagań wyznikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaparkowanych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów;
10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
11) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
1) zasad kształtowania krajobrazu;
2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnie zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 3.

1. Zatrącając oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) zwymarytowana wzajemna odległość elementów zagospodarowania w metrach;

5) przeznaczenie terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:

1) granica terenów zamkniętych – teren kolejowy;

2) granica strefy ograniczeń od obszaru kolejowego;

3) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4.

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Dziale I i III oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem;

2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danej działce budowlanej;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrznej ściany budynku – linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszów, zadasszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;

5) **adaptacji budynków** - należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;

6) **nadbudowie** - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;

7) **istniejących budynkach** - należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu lub posiadające w tym dniu prawomocne pozwolenie na budowę lub których realizacja została skutecznie zgłoszona;

8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;

9) **przebudowę i wzniesienie mogących znacząco oddziaływać na środowisko** - należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

10) **zagospodarowaniu terenem przeznaczonym do budowy** - należy przez to rozumieć zagospodarowanie działek budowlanych ściśle związane z określonym przeznaczeniem terenu, na którym są one położone i służące zlokalizowanemu na danej działce budowlanej: budynkom, budowlą i urządzeniom;

11) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielną działalność budowlaną lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności.

2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

Rozdział 3

§ 6.

1. Planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) teren usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U-MNW**;
 - 2) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
 - 3) teren komunikacji kolejowej i szynowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**;
 - 4) teren drogi głównej lub komunikacji kolejowej i szynowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG-KK**;
 - 5) teren drogi głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
 - 6) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
2. Oznaczenia symbolem **U-MNW** i **KDG-KK** oznaczają poszczególne tereny w tym samym przeznaczeniu.

§ 7.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:
 - 1) 4 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym 1KDG;
 - 2) 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem numerowym 2KDG;
 - 3) 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **KDL**;
 - 4) 8 m od północnej granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na terenie o symbole numerowym 2U – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) 16,25 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400;
 - 6) od 12,5 m do 14,5 m od linii rozgraniczającej teren oznaczonego symbolem **KK** – zgodnie z rysunkiem planu.
2. Nakazuje się sytuowanie wszystkich budynków na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z tymi liniami, z uwzględnieniem ust. 3 i 4.
3. Przepisy ust. 2 nie dotyczą portierni, altan śmieciowych oraz obiektów, o których mowa w § 20 ust. 3.
4. W stosunku do op budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
 - 1) jest on lokalizowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 8.

- Poza drogami publicznymi, oznaczonymi na rysunku planu, na terenach objętych planem dopuszcza się nowe drogi wewnętrzne obsługujące działki budowlane, przy czym:
- 1) minimalna szerokość nowo realizowanych dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem ust. 3, wynosi:
 - a) 6 m do 6 działek budowlanych,
 - b) 8 m powyżej 6 działek budowlanych;
 - 2) na nowo realizowanych drogach wewnętrznych w przypadku ich nieprzełotowego zakończenia nakazuje się na ich końcu realizację placów do zawracania, przy czym ustala się, że wymiary tych placów nie mogą być mniejsze niż 12,5 m na 12,5 m;
 - 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstających przed wejściem w życie niniejszego planu;
 - 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia strefy ruchu pieszego i kołowego;
 - 5) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
 - 6) dopuszcza się na terenach dróg wewnętrznych lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych.

§ 9.

- Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
1. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a także realizowanie nowej zabudowy na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, otrzymanego przed wejściem w życie niniejszego planu.

2. Zasady zabudowy na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej:
 - (1) dopuszcza się zabudowę na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, z uwzględnieniem ustalen pkt 2, które:
 - a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
 - b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
 - c) powstały niezależnie od ustalen planu;
 - (2) przepisy pkt 1 stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni powierzonej działek budowlanych.
3. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przewidzianych w przepisach, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów w przestrzeni publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się, że mieszcami publicznymi są tereny komunikacji oznaczone symbolami: KDG, KDL, KK, KDG-KK.
5. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych określonych w ust. 4 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 10.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Nakazuje się:

- (1) ograniczenie uciążliwości do granic działki budowlanej, na której jest prowadzona działalność gospodarcza oraz do lokalii usługowych znajdujących się w tych samych budynkach co lokale mieszkalne z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- (2) ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji;
- (3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i uswanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się:

- (1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania z wyjątkiem: inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury dróg, linii kolejowych, sieci i infrastruktury technicznej;
- (2) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych na całym obszarze opracowania z wyjątkiem: zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów, placówek edukacyjnych lub obiektów sportowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów, obiektów sportowych lub zespołów parkingów, inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, linii kolejowych, sieci i infrastruktury technicznej;
- (3) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania powaznych awarii, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- (4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- (5) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczącej wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gębry, wód powierzchniowych i podziemnych, wyłączenia, inwestycji celu publicznego;
- (6) zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - z wyjątkiem dla gruntów sąsiednich oraz opadowych i wód opadowych oraz ścieków na gruncie sąsiednie.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- (1) dla terenu oznaczonego symbolem literowym U-MNW - jak na cele mieszkalno-usługowe;
- (2) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie kwalifikują się jako chronione akustycznie, w przypadku lokalizacji w ich granicach zabudowy przewidzianej na stąby bądź czasowe podby ich ochrona polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

§ 11.

Ustalenia szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy.

1. Część terenów zlokalizowana jest w strefie ograniczeń od obszaru kolejowego o szerokości 20 m od terenów kolejowych (w tym poza obszarem planu), dla której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, dzialania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

2. Zakazuje się lokalizacji w sąsiedztwie obszaru kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrozić bezpieczeństwu ruchu kolejowego.
3. Część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 o szerokości 32,5 m (po 16,25 metrów w obie strony od osi gazociągu), dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych szczegółowych:
- 1) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami;
 - 2) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzeznaczonych z uwzględnieniem ustaleń pkt 3 i 4;
 - 3) dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne;
 - 4) dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi.
1. W celu ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w szczególności w Dziale III Rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się:
- 1) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowym U, U-MNW;
 - a) minimalna powierzchnia działki - 900 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
 - c) kąty położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 60° do 120°;
 - 2) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na pozostałych terenach.
 3. Na terenach objętych planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości przez gminę Lesznowola na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓLNE

Rozdział 1 Ustalenia szczególne dla poszczególnych terenów

§ 14.

Dla terenu usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego symbolem literowym U-MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) rzemiosło;
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych i marej reńcji i innych zbiorników wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) składow i magazynów, w tym składow budowlanych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 900 m²,
 - c) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
 - d) usług hotelarskich;
- 4) zasady ochrony i kształtowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków;
 - b) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej;

- (c) dla budynków mieszkalnych ustala się możliwość lokalizacji na jednej działce budowlanej wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0;
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001;
 - c) maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
 - dla pozostałych budynków i budowli - 12,0 m,
- f) geometria dachu – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu gównych połaci dachowych do 45°;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 6) ustalenia pkt 5 nie dotyczą wydzielonych działek budowlanych w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;
 - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrżnych (w tym powstających przed wejściem w życie niniejszego planu);
 - c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych;
 - d) regulacji istniejących granic działek budowlanych;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) nakazuje się zapewnić odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
 - dla zabudowy mieszkalniowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - b) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 15.

Dla terenów usług oznaczonych symbolem literowym U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa usługowa,
 - rzemiosło,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - magazyny;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a szczególności: budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojazdów, dróg wewnętrżnych, utwardzeń, wiat i altan, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników wodnych matej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych oraz usług mogących być kwalifikowane jako chronione akustycznie, w tym w szczególności: opieki zdrowotnej, opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobylem dzieci i młodzieży,
 - b) składow i magazynów, w tym składow budowlanych,
 - c) usług hotelarskich;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu oraz kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków w tym istniejących budynków mieszkalnych;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0;
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,001;
 - c) maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych - 6 m,
 - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych - 14 m,
- f) geometria dachu - dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m²;
- 7) ustalenia pkt 6 nie dotyczą wydzielonych działek budowlanych w celu:
- a) lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

| | | | | |
|-----|-----------------------------|--------------|----------------------------|--|
| 1. | 1KD6 | "G" – główna | województwa | zmienna, przy czym w granicach planu od 63 m |
| Lp. | Oznaczenie na rysunku planu | Klasa drogi | Projektowana funkcja drogi | Szerokość w liniach rozgraniczających |

1. Dla terenu drog ustala się:

§ 19.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami literowymi: **KDG, KDL** oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.
2. Na terenie dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania tych terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 18.

Rozdział 2 Ustalenia w zakresie komunikacji

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) droga główna, droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy,
 - b) droga i kolejowa infrastruktura techniczna;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, zbiorników wodnych, małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków - 11 m,
 - dla obiektów radiokomunikacyjnych - 50 m,
 - 4) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Dla terenu drogi głównej lub komunikacji kolejowej i szynowej oznaczonego symbolem literowym **KDG-KK** ustala się:

§ 17.

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy,
 - b) kolejowa infrastruktura techniczna;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu terenu, a w szczególności:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych, miejsc do parkowania, parkingów, sieci i infrastruktury technicznej, dojazdów, dróg wewnętrznych, utwardzeń, zbiorników wodnych, małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków - 11 m,
 - dla obiektów radiokomunikacyjnych - 50 m,
 - 4) nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

Dla terenu komunikacji kolejowej i szynowej oznaczonego symbolem literowym **KK** ustala się:

§ 16.

- a) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej według następujących wskaźników:
 - dla magazynów - odpowiednia ilość miejsc do parkowania dla maksymalnej liczby wszystkich jednocześnie użytkowników i pracownikó w obiektów, lecz nie mniej 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla pozostałej zabudowy usługowej i rzemiosła - minimum 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- b) w przypadku realizacji na działce zabudowy o funkcji mieszanej miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji:
 - 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - d) regulacji istniejących granic działek budowlanych,
 - c) powiększenia sąsiednich działek budowlanych,
 - b) lokalizacji nowych dróg wewnętrznych (w tym powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu),

| | | | |
|---|-------------|---------------|---------|
| do 74 m – zgodnie z rysunkiem planu | | | |
| zmienna, przy czym w granicach planu od 44 m do 105 m – zgodnie z rysunkiem planu | województwa | "G" – główna | 2. ZKD |
| 10 m przy czym w granicach planu od 1,5 m do 4 m – zgodnie z rysunkiem planu | gminy | "L" – lokalna | 3. 1KDL |

- Dopuszcza się na terenie dróg oznaczonych symbolami literowymi: KDG, KDL lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych.
- Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez teren drog oznaczone symbolami literowymi: 1KDG, 2KDG, 1KDL oraz drogi położone poza obszarem objętym planem.
- Na całym obszarze planu dopuszcza się ścieżki rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Nakazuje się, kształtowanie nawierzchni ulic oraz urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (szczególnie chodników i prześńc przez jezdnie) znajdujących się w przestrzeni publicznej do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- W przestrzeni publicznej nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, osób starszych i osób z wózkami dziecięcymi - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- W strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 20.

- Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.
- Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.
- Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu, jeżeli uciążliwość obiektów i urządzeń nie będzie naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.
- Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, studni głębinowych do zbiorowego zaopatrzenia w wodę, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z zakresu ochrony środowiska.

§ 21.

- W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów:
- ustala się przyłączenie do gminnej sieci wodociągowej lub ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych;
 - nakazuje się projektowanie i wykonywanie sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
 - ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej $\varnothing 110$ mm.

§ 22.

- W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:
- ustala się przyłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2;
 - dopuszcza się, do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarno-bytowych do indywidualnych szczeblowych zbiorników (szamb);
 - w przypadku wytworzenia ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
 - zakazuje się wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;

