

WÓJT GMINY OSTRÓWEK

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W GRANICACH MIEJSCOWOŚCI LESZKOWICE**

TEKST PLANU

----- PROJEKT -----

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W LUBLINIE

MAJ - 2014 ROK

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Projektant prowadzący

Lucjan Zieliński (WA-245)

Zespół projektowy

Waldemar Rudnicki

Elżbieta Zalewska

Jolanta Drzas

Justyna Gorczyca

Inga Kulicka

Elżbieta Mazurek

Agnieszka Szewczyk

Dariusz Brzozowski

Magdalena Kołodyńska

Paweł Wójtowicz

Opracowanie graficzne

Marek Trochimiuk

Artur Pietruczuk

UCHWAŁA NR

RADY GMINY OSTRÓWEK

z dnia 2014 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Leszkowice.

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, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012, poz. 647, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXV/151/13 z dnia 9 maja 2013 r. Rady Gminy Ostrówek w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Regionalnego Portu Lotniczego „Lublin-Niedźwiada” na terenie gminy Ostrówek, Rada Gminy Ostrówek uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia wstępne

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrówek uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrówek dla obszaru położonego w granicach miejscowości Leszkowice.
2. Uchwalany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Leszkowice stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Regionalnego Portu Lotniczego „Lublin-Niedźwiada” na terenie gminy Ostrówek uchwalonego uchwałą Nr XXI/111/2005 Rady Gminy Ostrówek z dnia 28 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 193, poz. 3263 z dnia 16 września 2005 r.).
3. Granice obszaru objętego uchwałą pokazano na rysunku planu sporządzonego w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Leszkowice przedstawiony jest w postaci:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu w skali 1: 2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały jest także:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
3. Przedmiotem ustaleń planu, o którym mowa w § 1 jest w szczególności:
 - 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi te tereny;
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów i obiektów, w tym podlegających ochronie;

- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - 1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz obszaru przestrzeni publicznej;
 - 2) ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego oraz kształtowanie prawidłowego układu komunikacyjnego;
 - 3) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów tak, aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych.
5. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy, określone są w formie:
 - 1) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały, odnoszących się do całego obszaru objętego planem;
 - 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu;
 - 3) rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tekście planu (oraz w legendzie) w zakresie określonym jako obowiązująca treść ustaleń rysunku planu, zgodnie z przepisami zawartymi w rozdziale 2 § 4 ust. 2.

§ 3

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach miejscowości Leszkowice;
 - 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ostrówek;
 - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu przedstawiony na mapie w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w niniejszym planie przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie działki budowlanej, siedliska, zakładu pracy lub innego wydzielonego terenu powiązanego funkcjonalnie;
 - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia innego niż podstawowe, które zajmują nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej, siedliska, zakładu pracy lub innego wydzielonego terenu powiązanego funkcjonalnie z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie związane z funkcją dopuszczalną, nie wykluczy zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, przy czym za powierzchnię o dopuszczalnym przeznaczeniu rozumie się powierzchnię zajęta przez obiekty budowlane wraz z przekształconą powierzchnią niezbędną dla ich funkcjonowania;
 - 7) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą odległość usytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska – określonych przez przepisy odrębne – poza terenem działki, na której jest zlokalizowana lub która nie wiąże się z lokalizacją przedsięwzięcia zaliczanego do mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) **maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej** – należy przez to rozumieć wartość procentową stosunku sumy powierzchni zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów oraz bez części podziemnych budynków nie wystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
 - 11) **minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to wartość procentową udziału terenu z nawierzchnią ziemną pokrytą roślinnością, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie, w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
 - 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu;
 - 13) **korytarzu ekologicznym** - należy przez to rozumieć obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów;
 - 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność ukształtowaną w sposób umożliwiający ograniczenie rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń;
 - 15) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod działalność gospodarczą, w zakresie wytwarzania energii elektrycznej z instalacji z modułów fotowoltaicznych oraz sprzedaży wytwarzanej energii;
 - 16) **publicznym nośniku informacyjnym** – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, a w szczególności tablice informacyjne niosące treści związane z usługami publicznymi i obiektami użyteczności publicznej;
 - 17) **bariera architektoniczna** – należy przez to rozumieć wszelkie utrudnienia występujące w budynku i w jego najbliższym otoczeniu, które ze względu na rozwiązania techniczne, konstrukcyjne lub warunki użytkowania uniemożliwiają lub utrudniają swobodę ruchu osobom niepełnosprawnym;
 - 18) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne planu

§ 4

Ustalenia dotyczące funkcji terenów

1. W planie określa się:

- 1) tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, których zasięgi wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 2) dla poszczególnych terenów – podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie oraz możliwe warunki jego zagospodarowania;
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, dla której nie wyznaczono samodzielnych terenów, a położonych w granicach wyodrębnionych w planie terenów o różnym przeznaczeniu, w tym w terenach dróg.
2. Ustala się podstawowe funkcje terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:
- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 3) U – tereny zabudowy usługowej;
 - 4) UO – tereny zabudowy usług oświaty;
 - 5) UK – tereny usług kultu religijnego;
 - 6) US – tereny sportu i rekreacji;
 - 7) U/ZP – tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną;
 - 8) U B+R – tereny zabudowy usługowej z zakresu usług badawczo – rozwojowych i nauki;
 - 9) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
 - 10) PE – tereny eksploatacji złóż kopalin;
 - 11) EF – tereny lokalizacji obiektów i urządzeń wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 12) R – tereny rolnicze;
 - 13) RZ – tereny łąk w dolinach rzecznych;
 - 14) ZC – tereny cmentarzy;
 - 15) ZL – lasy;
 - 16) RL – tereny przeznaczone do zalesienia;
 - 17) ZP – tereny zieleni urządzonej;
 - 18) WS – tereny śródlądowych wód powierzchniowych;
 - 19) ZZ – tereny szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 20) tereny komunikacji:
 - a) KD – tereny dróg publicznych,
 - b) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - 21) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) E – tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej – GPZ,
 - b) G – tereny urządzeń gazownictwa – stacje redukcyjno – pomiarowe,
 - c) W – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę – ujęcie wody,
 - d) K – tereny urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej – oczyszczalnia ścieków;
3. Poniższe oznaczenia graficzne planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia i zagospodarowania;
 - 2) oznaczenia literowo - cyfrowe określające przeznaczenie poszczególnych terenów wraz z oznaczeniem kolorystycznym;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przebieg planowanych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia wraz z granicami ich stref technicznych;

- 5) przebieg planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z granicą strefy kontrolowanej;
 - 6) granice strefy bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
 - 7) granice strefy sanitarnej od cmentarza.
4. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla całego obszaru objętego planem.
 5. Realizacja zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach obszaru objętego planem zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz zawartymi w ustaleniach szczegółowych zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia szczegółowe planu miejscowego zawarte w niniejszej uchwale.
2. Ustala się zasady ochrony środowiska zgodnie z przepisami § 6.
3. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami § 12 i § 13.
4. Nakazuje się stosowania określonych ustaleniami planu miejscowego parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
5. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, których wielkości zdefiniowane zostały w ustaleniach szczegółowych.
6. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunkach planu dotyczą projektowanych obiektów budowlanych i rozbudowy istniejących obiektów.
7. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (**LMN i LRM**) ustala się następujące zasady strefowania lokalizacji zabudowy:
 - 1) lokalizacja nowych budynków mieszkalnych w strefie frontowej działki budowlanej;
 - 2) lokalizacja nowych budynków gospodarczych, inwentarskich oraz innych obiektów służących produkcji rolniczej w zabudowie zagrodowej względem linii rozgraniczającej drogę, z której odbywa się główna obsługa komunikacyjna, w odległości większej od usytuowania tylnej ściany głównej bryły budynku mieszkalnego usytuowanego na przedmiotowej działce;
 - 3) w przypadku braku na działce budynku mieszkalnego, lokalizacja budynków gospodarczych, inwentarskich oraz innych służących produkcji rolnej musi umożliwić zrealizowanie w strefie frontowej działki budowlanej budynku mieszkalnego, z zachowaniem zasady określonej w pkt 2;
 - 4) lokalizacja nowych garaży wolnostojących w odległości nie mniejszej niż usytuowanie budynku mieszkalnego od linii rozgraniczającej drogę, z której następuje główna obsługa komunikacyjna terenu.
8. Realizacja nowej zabudowy wymaga:
 - 1) harmonijnego wkomponowania w otaczającą zabudowę istniejącą z uwzględnieniem jej układu i tradycji lokalnej;
 - 2) uwzględnienia istniejącego zagospodarowania w trakcie realizacji inwestycji.
9. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy .

10. Dopuszcza się zachowanie i remont istniejących budynków na terenach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Ustala się zasady rozmieszczania reklam polegające na:
 - 1) dopuszczeniu umieszczania lokalizacji nośników reklamowych w postaci tablic reklamowych, szyldów, reklam świetlnych i podświetlanych;
 - 2) możliwości umieszczania nośników reklamowych na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach nieruchomości od strony dróg publicznych i wewnętrznych, wyłącznie w sytuacji kiedy dotyczą one działalności prowadzonej w obrębie działki, na której się znajdują o maksymalnej powierzchni do 3m²;
 - 3) wprowadzeniu zakazu lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, przemysłowo – usługową, składów i magazynów oraz w przypadku lokalizacji publicznych nośników informacyjnych;
 - 4) wprowadzeniu zakazu umieszczania nośników reklamowych na barierkach oddzielających jezdnie, latarniach ulicznych oraz innych naziemnych urządzeniach infrastruktury drogowej.
12. Określa się zasady lokalizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia należy lokalizować w linii rozgraniczającej działki;
 - 2) ogrodzenia dla terenów zabudowy zagrodowej (**RM**), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) i usługowej (**U**, **U/ZP**) powinny odpowiadać poniższym kryteriom:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m od poziomu terenu,
 - b) stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimum 50% prześwicie, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziomem terenu.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **S1 P/U**, **S2 P/U**, **S1 PE**, **S2 PE** oraz przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **S1 UB+R**, **S1 EF**;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
 - 3) przy zagospodarowywaniu terenów dopuszcza się stosownie do skali i charakteru zagrożeń wynikających z lokalizacji inwestycji rozwiązań techniczno-inżynierskich i techniczno-przestrzennych w postaci wałów ziemnych, ekranów akustycznych, ekranów tłumiących drgania, pasów zadrzewień, zieleni izolacyjnej i innych ograniczających negatywne oddziaływanie inwestycji uciążliwych dla środowiska;
 - 4) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie ochrony powietrza i ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) ustala się ochronę złóż kopalin polegającą na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami, w celu zabezpieczenia dostępności tych zasobów dla gospodarczego ich wykorzystania w przyszłości, zgodnie z dokumentacją geologiczną;
 - 8) obszar planu położony jest na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 407 (Chełm – Zamość) oraz GZWP Nr 406 (Lublin); w celu ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych wprowadza się zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
 - 9) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (**MN, RM**) wprowadza się nakaz wyposażenia terenów w systemy wodno – kanalizacyjne, z odprowadzeniem ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków w Leszkowicach;
 - 10) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji dopuszcza się tymczasowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a docelowo przyłączenie do zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
- 1) obejmuje się ochroną planistyczną korytarz ekologiczny doliny rzeki Wieprz, stanowiący istotny element Krajowej Sieci Ekologicznej (ECONET – PL), w obrębie którego wprowadza się:
 - a) zakaz lokalizacji nowych inwestycji kubaturowych,
 - b) zakaz wycinania łąg nadrzecznych, zasypywania starorzeczy, zaorywania łąk i pastwisk oraz niszczenia muraw i zakrzewień kserotermicznych,
 - c) zakaz eksploatacji złóż kopalin,
 - d) nakaz, przy realizacji inwestycji liniowych, stosowania rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tychże inwestycji, w szczególności estakad i przepustów o odpowiednio dużej szerokości;
 - 2) obejmuje się ochroną planistyczną korytarz ekologiczny doliny rzeki Biłka o znaczeniu lokalnym, w obrębie którego wprowadza się:
 - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej,
 - b) nakaz, przy realizacji inwestycji liniowych, stosowania rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie tychże inwestycji, w szczególności estakad i przepustów o odpowiednio dużej szerokości;
 - 3) ustala się konieczność zachowania strefy ochrony ekologicznej rzeki Wieprz i rzeki Biłka o szerokości odpowiednio 50 m i 15 m (licząc w jedną stronę od górnej krawędzi skarpy brzegowej), w obrębie której zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych do składowania nawozów sztucznych i oborniku, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **L13 RM, L 14 RM, L15 RM, L16 RM, L22 RM, L23 RM;**
 - 4) obejmuje się ochroną leśny korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym, w obrębie którego wprowadza się:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) nakaz zachowania leśnego sposobu użytkowania terenu,
 - c) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej w zakresie koniecznym dla obsługi terenu wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości;
 - 5) drzewa wskazane do objęcia statusem pomnika przyrody, chronione są przed wycinaniem i uszkodzaniem, a ich najbliższe otoczenie przed zmianą stosunków wodnych;

- 6) szczególną ochroną obejmuje się lasy wskazane do statusu lasu wodochronnego i glebochronnego, w których obrębie należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
3. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) utrzymanie istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych;
 - 2) ochroną planistyczną obejmuje się strefę ekspozycji krajobrazowej, obejmującą dolinę rzeki Wieprz, wyznaczoną wzdłuż drogi powiatowej Nr 1253 na południe od miejscowości Leszkowice, dla której obowiązuje ochrona przed zabudową, uniemożliwiającą wgląd w krajobraz;
 - 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-32 R** ustala się wzbogacenie krajobrazu rolnego przez ochronę i tworzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obejmuje się ochroną planistyczną obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - 1) kościół parafialny pw. św. Józefa Oblubieńca NMP i św. Jana Chrzciciela, oznaczony na rysunku planu symbolem **L1 UK**;
 - 2) cmentarz parafialny, oznaczony na rysunku planu symbolem **L1 ZC**;
 - 3) kapliczkę przydrożną – przy drodze Ostrówek – Leszkowice.
2. W stosunku do zabytków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia przepisów odrębnych w zakresie warunków prowadzenia prac inwestycyjnych, oraz:
 - 1) nakaz użytkowania gwarantującego zachowanie i utrzymanie zabytku;
 - 2) nakaz zagospodarowania terenów otaczających zabytek w sposób umożliwiający wyeksponowanie go w krajobrazie;
 - 3) nakaz prowadzenia działań mających na celu podnoszenie jakości funkcjonalnej i technicznej obiektów.
3. Oznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne oraz obszary koncentracji stanowisk archeologicznych podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie warunków prowadzenia prac ziemnych, a także wznoszenia budowli, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
4. Odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań określonych przez przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków.
5. Ochronie podlega cmentarz, dla którego obowiązuje utrzymanie funkcji, zachowanie historycznych nagrobków, alejek i drzewostanu.
6. Zaleca się utrzymanie kapliczek i krzyży przydrożnych wraz z małą architekturą, jako element identyfikacji przestrzennej.

§ 8

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem ustala się zasady zagospodarowania następujących obszarów przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny istniejących usług publicznych o znaczeniu lokalnym - oświaty i wychowania, straży pożarnej, urzędu pocztowego i kościoła w miejscowości Leszkowice, oznaczone na rysunku planu symbolami **L1 UO**, **L1 U**, **L2 U**, **L1 UK**;
 - 2) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **L1 ZC**;
 - 3) tereny zieleni urządzonej w miejscowości Leszkowice, oznaczony na rysunku planu symbolem **L1 ZP**;
 - 4) projektowany teren usług publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym – usługi sportu i rekreacji w dolinie rzeki Wieprz, oznaczone na rysunku planu symbolem **L1 US**;
 - 5) projektowany teren zabudowy usługowej z zakresu usług badawczo – rozwojowych i nauki, oznaczony na rysunku planu symbolem **S1 U B+R**;
 - 6) istniejące i projektowane drogi publiczne oraz tereny dróg wewnętrznych.
2. W odniesieniu do terenów wskazanych w ust. 1 ustala się:
 - 1) wyposażanie w urządzenia i obiekty służące wypoczynkowi;
 - 2) pielęgnowanie i zarządzanie zieleni towarzyszącej w dostosowaniu do pełnionych funkcji (ozdobna, izolacyjna);
 - 3) wprowadzanie zadrzewień lub zakrzewień wzdłuż dróg publicznych z uwzględnieniem wymogów ekspozycji krajobrazowej;
 - 4) uzupełnienia dróg publicznych o elementy małej architektury takie jak: ławki, słupy ogłoszeniowe, wiaty przystankowe, kształtowane w sposób zharmonizowany z otaczającą architekturą a zagospodarowaniem terenu, pod warunkiem nie powodowania kolizji z infrastrukturą techniczną i nie powodowania zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 5) likwidację barier architektonicznych utrudniających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznych;
 - 6) realizację obiektów infrastruktury technicznej, w tym inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 7) realizację ciągów pieszych, rowerowych oraz innych obiektów im towarzyszących.

§ 9

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące obszary wymagające:
 - 1) przekształceń i rehabilitacji - tereny zabudowy zagrodowej (**L RM**) i istniejącego młyna (**L3 U**) w miejscowości Leszkowice;
 - 2) rekultywacji – wyrobisko poeksploatacyjne oznaczone na rysunku planu symbolem **2 ZL** (wskazany leśny kierunek rekultywacji).
2. W zakresie działań związanych z rehabilitacją zabudowy zagrodowej, ustala się poprzez: modernizację, przebudowę lub remont istniejącej zabudowy w celu podniesienia standardów technicznych i użytkowych budynków.
3. W stosunku do wyrobisk poeksploatacyjnych dopuszcza się kierunki rekultywacji: rolnej, leśnej, wodnej lub innej związanej z działalnością gospodarczą, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **S1 PE**, **S2 PE**.

§ 10

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

1. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZZ** obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przed powodzią i jej skutkami oraz wprowadza się:
 - 1) zakazy:
 - a) realizacji nowej zabudowy kubaturowej,
 - b) realizacji obiektów i urządzeń mogących zanieczyścić środowisko w przypadku wystąpienia powodzi (stacji paliw, magazynów środków chemicznych);
 - 2) nakazy:
 - a) likwidacji lub skutecznego zabezpieczenia istniejących obiektów mogących zanieczyścić środowisko,
 - b) udrożnienia koryta rzecznego.
2. Na wyznaczonych na rysunku planu obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązuje zakaz zabudowy oraz wszelkiego innego zainwestowania i działalności mogącej być przyczyną wystąpienia osuwiska, w tym niszczenia darń i krzewów występujących na stromiznach narażonych na erozję.
3. W odniesieniu do wyznaczonych na rysunku planu udokumentowanych złóż kopalin ustala się:
 - 1) lokalizację obszarów i terenów górniczych oraz wymaganych filarów i pasów ochronnych w granicach terenów wskazanych do eksploatacji złóż kopalin oznaczonych na rysunku planu symbolami **S1 PE**, **S2 PE** na podstawie projektu planu zagospodarowania złoża;
 - 2) eksploatację złóż kopalin po spełnieniu wymagań przepisów odrębnych dotyczących ochrony i wydobywania złóż kopalin.
4. Zasady użytkowania i zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów dotyczących ochrony przyrody oraz ochrony zabytków zawarte są w § 6 i 7.

§ 11

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach obszaru objętego planem, na terenach wyznaczonych pod zabudowę, ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) podział działek nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących - zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów;
 - 2) podział nieruchomości na terenach przeznaczonych pod zabudowę nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie mają dostępu do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej zapewniających dostęp do drogi publicznej;
 - 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się jako prostopadły do frontu działek, tylko w przypadkach nie dających możliwości spełnienia wymienionej zasady dopuszcza się zastosowanie kąta w przedziale $60^{\circ} - 90^{\circ}$;

- 4) minimalną szerokość frontu działek budowlanych oraz jej powierzchnię określają ustalenia szczegółowe planu dla poszczególnych terenów;
 - 5) powyższe zasady i warunki nie obowiązują dla działek wydzielanych pod drogi oraz scaleń lub podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, a także uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową - obowiązują zasady ogólne określone w przepisach odrębnych.
2. Na terenie objętym planem wyznacza się obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, oznaczone na rysunku planu symbolami: **S1 U B+R, S1 P/U, S2 P/U**.
 3. Niezależnie od zasad i warunków wymienionych w ust. 1 dopuszcza się scalanie i podział działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny.

§ 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się powiązanie podstawowego układu drogowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym obszaru objętego planem poprzez:
 - 1) istniejącą drogę powiatową: Nr 1253 L (w planie oznaczoną symbolami **1KDZ i 2 KDL**) oraz drogę powiatową Nr 1532L znajdującą się poza obszarem planu (oznaczoną na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrówek jako droga klasy **KDZ**) - łączące obszar objęty planem z drogą krajową nr 19 w gminie Kock oraz drogą wojewódzką nr 815 w gminie Niedźwiada;
 - 2) projektowaną drogę wojewódzką oznaczoną symbolem **1 KDZ/G**, łączącą obszar wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości od drogi **1 KDZ** z drogą wojewódzką nr 815 w gminie Niedźwiada;
 - 3) projektowaną drogę wojewódzką **1 KDG/GP** łączącą obszar wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości z planowaną drogą ekspresową nr 19.
2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się poprzez istniejące i projektowane drogi według następującej klasyfikacji funkcjonalnej i oznaczeń na rysunku planu:
 - 1) **1 KDG/GP** – droga klasy **G/GP** – główna/główna ruchu przyspieszonego, projektowana droga publiczna, dla której obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - a) przebieg drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 30 m,
 - c) droga jedno- lub dwujezdniowa,
 - d) w obrębie linii rozgraniczających drogę dopuszcza się:
 - realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pasy zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - lokalizację nośników reklamowych zgodnie z przepisami § 5,
 - bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych wyłącznie z projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych;
 - 2) **1 KDZ/G** – droga klasy **Z/G** – zbiorcza/główna, projektowana droga publiczna wojewódzka, dla której obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - a) przebieg drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 30 m,
 - c) droga jedno- lub dwujezdniowa,

- d) w obrębie linii rozgraniczających drogę dopuszcza się:
- realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pasy zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - lokalizację nośników reklamowych zgodnie z przepisami § 5,
 - bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych wyłącznie z projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych;
- 3) **1 KDZ** – droga klasy **Z** - zbiorcza, istniejąca droga publiczna powiatowa Nr 1253 L, projektowana na odcinku stanowiącym obwodnicę zabudowy miejscowości Leszkowice, dla której obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- a) przebieg drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 25 m,
 - c) droga jedno- lub dwujezdniowa,
 - d) w obrębie linii rozgraniczających drogę dopuszcza się:
 - budowę jednostronnego chodnika i jednostronnej ścieżki rowerowej,
 - realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pasy zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów przyległych wyłącznie z projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych;
- 4) **1 KDL** – droga klasy **L** – lokalna, istniejąca droga publiczna gminna Nr 103338L, dla której obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- a) przebieg drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dostępność nieograniczona,
 - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m,
 - d) w obrębie linii rozgraniczających drogę dopuszcza się:
 - budowę obustronnego chodnika i jednostronnej ścieżki rowerowej,
 - realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pasy zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **2 KDL** – droga klasy **L** – lokalna, istniejąca droga publiczna powiatowa Nr 1253 L – obecnie klasa drogi **Z**, po wybudowaniu obwodnicy miejscowości Leszkowice zakłada się obniżenie klasy z drogi zbiorczej do lokalnej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi. Dla terenów oznaczonych na rysunku planem symbolem **2 KDL** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- a) przebieg drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostępność nieograniczona,
 - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m,
 - d) w obrębie linii rozgraniczających drogę dopuszcza się:
 - budowę obustronnego chodnika i jednostronnej ścieżki rowerowej,
 - realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pasy zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **3 KDL** – droga klasy **L** – lokalna, istniejąca droga publiczna powiatowa Nr 1540 L, dla której obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- a) przebieg drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostępność nieograniczona,

- c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m,
 - d) w obrębie linii rozgraniczających drogę dopuszcza się:
 - modernizację, przebudowę lub rozbudowę istniejącego mostu na rzece Wieprz,
 - budowę obustronnego chodnika i jednostronnej ścieżki rowerowej,
 - realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pasy zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **4 KDL** – droga klasy L – lokalna, istniejąca droga publiczna gminna Nr 103344 L, zakłada się skrócenie jej przebiegu zgodnie z rysunkiem planu. Dla terenów oznaczonych na rysunku planem symbolem 4 KDL obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- a) przebieg drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostępność nieograniczona,
 - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m,
 - d) w obrębie linii rozgraniczających drogę dopuszcza się:
 - budowę obustronnego chodnika i jednostronnej ścieżki rowerowej,
 - realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pasy zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **5 KDL, 6 KDL, 7 KDL** – drogi klasy L – lokalne, projektowane drogi publiczne gminne, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- a) przebieg dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostępność nieograniczona,
 - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 15 m,
 - d) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się:
 - budowę jednostronnego chodnika i jednostronnej ścieżki rowerowej,
 - realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pasy zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **8 KDL** – droga klasy L – lokalna, projektowana droga publiczna gminna, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- a) przebieg dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostępność nieograniczona,
 - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20 m,
 - d) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się:
 - budowę jednostronnego chodnika i jednostronnej ścieżki rowerowej,
 - realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pasy zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **1 KDD** – droga klasy D – dojazdowa, istniejąca droga publiczna gminna Nr 103339 L, dla której obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- a) przebieg drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostępność nieograniczona,
 - c) plan utrzymuje dotychczasowe szerokości drogi w liniach rozgraniczających,
 - d) w obrębie linii rozgraniczających drogę dopuszcza się:
 - budowę jednostronnego chodnika,

- realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD** – drogi klasy D – dojazdowe, projektowane drogi publiczne gminne, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - a) przebieg dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostępność nieograniczona,
 - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 12 m,
 - d) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się:
 - budowę obustronnego chodnika i jednostronnej ścieżki rowerowej,
 - realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pasy zieleni izolacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW, 13 KDW, 14 KDW, 15 KDW, 16 KDW, 17 KDW, 18 KDW** – tereny dróg wewnętrznych – komunalne drogi gruntowe adaptowane dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową i usługową, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - a) plan utrzymuje dotychczasowe szerokości dróg w liniach rozgraniczających,
 - b) dostępność nieograniczona,
 - c) w obrębie linii rozgraniczających drogi dopuszcza się:
 - możliwość zmiany przebiegu i parametrów projektowanych dróg wewnętrznych,
 - realizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Ustala się zasady realizacji miejsc parkingowych:
- 1) dla terenów zabudowy zagrodowej (**RM**) oraz dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**):
 - a) 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - 2) dla terenów usług publicznych:
 - a) kościół – 10 miejsc parkingowych na 1000 mieszkańców,
 - b) cmentarz – 7 miejsc parkingowych na 1 ha;
 - 3) dla terenów usługowych (**U**), usługowych z zielenią towarzyszącą (**U/ZP**), usług badawczo – rozwojowych i nauki (**U B+R**), produkcyjno – usługowych (**P/U**):
 - a) obiekty usługowe – 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) zakłady produkcyjne – 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 4) dla terenów nie wymienionych w pkt 2 i 3 obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby istniejącego i projektowanego zainwestowania;
 - 5) na terenach usług publicznych obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 6) dopuszcza się lokalizację parkingów ogólnodostępnych w obrębie linii rozgraniczających drogi, przy zachowaniu wymaganych parametrów technicznych ulic.

§ 13

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru opracowania w wodę na cele komunalne z istniejącego wodociągu zbiorowego w oparciu o istniejące ujęcie wód głębinowych w miejscowości Leszkowice;
- 2) dla istniejącego ujęcia wód głębinowych wyznacza się strefę ochrony bezpośredniej, w granicach której obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejącego ujęcia wód głębinowych w miejscowości Leszkowice na potrzeby komunalne, w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej sieci oraz zmianę jej przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę poprzez indywidualne ujęcia wód podziemnych dla zabudowy rozproszonej położonej poza zasięgiem wodociągów;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości z istniejącego komunalnego wodociągu grupowego zlokalizowanego na terenie gminy Niedźwiada;
- 7) dopuszcza się realizację ujęcia wód z rzeki Wieprz powyżej zrzutu ścieków oczyszczonych z projektowanej oczyszczalni ścieków, w szczególności dla celów zaopatrzenia przemysłu przetwórczego i wydobywczego;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę terenów wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości w oparciu o indywidualne ujęcia wód podziemnych;
- 9) zakłada się budowę nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych odcinków wodociągu na działkach przyległych do dróg.

2. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków z obszarów zabudowy do systemu sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie miejscowości Leszkowice;
- 2) ustala się realizację oczyszczalni ścieków komunalnych dla terenów zabudowy wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości;
- 3) na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej (**S1 P/U, S2 P/U**) w przypadku działalności gospodarczych podlegających szczególnym przepisom sanitarnym dopuszcza się lokalizację indywidualnych obiektów, budowli i urządzeń technicznych służących podczyszczaniu ścieków przemysłowych do parametrów umożliwiających odprowadzanie w/w ścieków do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym zakłada się zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających ich uciążliwość do granic lokalizacji działalności;
- 4) na przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków oraz innych urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem sieci;
- 5) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz zmianę jej przebiegu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakłada się budowę nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) dopuszcza się lokalizację nowoprojektowanych odcinków sieci kanalizacyjnej na działkach przyległych do dróg;
 - 8) zakazuje się realizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki komunalne na terenach obsługiwanych przez sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 9) na terenach zabudowy położonej poza zasięgiem obsługi kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków, w sposób umożliwiający docelowe przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.
3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania wód deszczowych:
- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się konieczność zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym infiltrację do gruntu wód opadowych oraz kształtowanie zagospodarowania terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na tereny sąsiednie;
 - 2) dopuszcza się realizację podczyszczalni wód deszczowych z zanieczyszczeń powstających w wyniku prowadzenia działalności gospodarczych na terenach zabudowy, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych i warunków technicznych realizacji inwestycji;
 - 3) dla terenu wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości dopuszcza się realizację systemu kanalizacji deszczowej służącej odprowadzaniu podczyszczonych wód deszczowych i roztopowych do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dla terenów wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości dopuszcza się realizację zbiorczego systemu kanalizacji do retencjonowania, odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych w powiązaniu z systemem kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną terenów wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości z projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zasilanej planowanymi liniami kablowymi lub napowietrznymi średniego napięcia 15 kV oraz z planowanej stacji GPZ 110/15kV na terenie strefy;
 - 3) oznacza się na rysunku planu przebieg planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV ze stacji GPZ zlokalizowanej na terenie gminy Ostrówek w kierunkach: do stacji GPZ Lubartów 2 alternatywnie GPZ Lubartów oraz do nacięcia istniejącej linii 110 kV GPZ Lublin Systemowa - GPZ Parczew;
 - 4) przebieg istniejących oraz projektowanych linii średniego napięcia wraz ze zlokalizowanymi na nich stacjami transformatorowymi zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) dopuszcza się możliwość wyznaczania nowych terenów pod budowę linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych nieuwzględnionych na rysunku planu, w przypadku uzasadnienia ich realizacji wzrostem zapotrzebowania mocy i pod warunkiem, że nie będzie to kolidować z istniejącym zagospodarowaniem terenu;
 - 6) budowę liniowych urządzeń energetycznych niskiego napięcia na terenach zabudowy należy realizować w miarę możliwości w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi dróg publicznych;

- 7) dla planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 40 m tj. 20 m od osi linii, na terenie której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, sadzenia drzew i składowania materiałów;
 - 8) dla istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się strefę techniczną o szerokości 15 m tj. 7,5 m od osi linii, na terenie której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, sadzenia drzew i składowania materiałów;
 - 9) dla projektowanych kablowych podziemnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 1m, na terenie której obowiązuje zakaz realizacji zabudowy, sadzenia drzew, krzewów, składowania materiałów oraz innego zagospodarowania zagrażającemu funkcjonowaniu linii; powinien być to teren stale dostępny dla służb eksploatacyjnych z możliwością dojazdu;
 - 10) dopuszcza się lokalizowanie w granicach wyznaczonych terenów zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu;
 - 11) w przypadku likwidacji linii, bądź jej przebudowy np. skablowania, strefa techniczna ulega likwidacji, a tereny objęte dotychczas strefą, otrzymują funkcje zgodnie z funkcją terenów przyległych.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej w oparciu o planowaną sieć gazową średniego ciśnienia zasilaną ze stacji gazowej wysokiego ciśnienia zlokalizowanej w Lubartowie;
 - 2) dopuszcza się zasilanie sieci gazowej średniego ciśnienia z planowanej do realizacji na terenie wielofunkcyjnej strefy rozwoju przedsiębiorczości w Leszkowicach stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej, zlokalizowanej na przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Białoruś – Puławy;
 - 3) wyznacza się na rysunku planu przebieg planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Białoruś – Puławy o średnicy DN 300-600 mm oraz przebieg planowanej sieci średniego ciśnienia;
 - 4) wzdłuż przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Białoruś – Puławy o średnicy DN 300-600 mm ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 12m, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym szerokość strefy kontrolowanej może być zmniejszona do 8 m dla realizacji gazociągu o średnicy do DN 500 włącznie;
 - 5) wzdłuż przebiegu gazociągów średniego ciśnienia ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 1 m, dla której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia Białoruś – Puławy wraz ze strefą kontrolowaną w pasie drogowym dróg **1 KDZ** i **1 KDG/GP** może być inny niż wyznaczony na rysunku planu – ostateczny jego przebieg należy ustalić na etapie realizacji dokumentacji projektowej gazociągu;
 - 7) dopuszcza się możliwość realizacji sieci gazowych średniego ciśnienia, których nie uwzględniono na rysunku planu, w przypadkach uzasadnionych zapotrzebowaniem na gaz i pod warunkiem nie kolidowania z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem terenu;

- 8) dopuszcza się lokalizację rozdzielczej sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
 - 9) ustala się w uzasadnionych przypadkach lokalizację rozdzielczej sieci gazowej na działkach przyległych do dróg;
 - 10) przy realizacji sieci gazowych obowiązują stosowne przepisy odrębne dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło obszaru opracowania z indywidualnych lub lokalnych kotłowni wykorzystujących paliwa i technologie nie powodujące pogorszenia stanu środowiska oraz emisji spalin powyżej dopuszczalnych norm, w tym odnawialnych źródeł energii;
 - 2) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg oraz poza nimi w oparciu o przepisy odrębne oraz w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.
7. W zakresie gospodarki odpadami:
- 1) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, utrzymania czystości i porządku w gminach oraz innych dokumentach dotyczących gospodarki odpadami;
 - 2) na obszarze opracowania dopuszcza się lokalizowanie pojemników do selektywnej zbiórki odpadów;
 - 3) w przypadku odpadów innych niż komunalne obowiązuje sposób postępowania zgodny ze stosownymi przepisami odrębnymi.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru opracowania planu w systemy łączności z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej oraz istniejących systemów bezprzewodowych;
 - 2) dopuszcza się zmianę przebiegu kablowej linii światłowodowej kolizyjnej z potencjalnymi terenami eksploatacji złóż kopalin zgodnie z propozycją umieszczoną na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę istniejących napowietrznych linii wyłącznie z zastosowaniem linii kablowych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie w granicach wyznaczonych terenów zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wymagających wydzielenia działki niezależnie od podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu.
9. Dla terenów przeznaczonych pod objekty użyteczności publicznej, usług i przemysłu należy zapewnić:
- 1) wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
 - 2) dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 14

1. Ustala się podział obszaru objętego planem miejscowym na jednostki strukturalne:

- 1) wielofunkcyjną strefę rozwoju przedsiębiorczości „Niedźwiada - Ostrówek” – oznaczoną literą **S**;
 - 2) Leszkowice – oznaczoną literą **L**.
2. Tereny, dla których określono ustalenia szczegółowe oznaczone zostają na rysunku planu symbolami literowymi **S**, **L** przyporządkowującymi je do poszczególnych przyjętych jednostek strukturalnych.

§ 15

Ustalenia dla jednostki strukturalnej S

Wielofunkcyjna strefa rozwoju przedsiębiorczości „Niedźwiada - Ostrówek”

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **S1 PE**, **S2 PE** o powierzchni ok. 126,1 ha ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny eksploatacji złóż kopalin - tereny i obszary górnicze;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych, służących realizacji podstawowego przeznaczenia terenu, w tym obiektów obsługi komunikacji (parkingi), drogi wewnętrzne oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) nakaz zachowania niezbędnych filarów i pasów ochronnych w złożach kopalin;
 - 4) nakaz zastosowania zieleni izolacyjnej od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **S1 U/ZP**, **S2 U/ZP**, **S1 U**, **S2 U**, **S1 E**, **S1 UL**, **S1 EF**;
 - 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami § 6;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 13.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **S1 P/U**, **S2 P/U** o powierzchni ok. 70,1 ha ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, zabudowa usługowa;
 - 2) dopuszczenie realizacji zieleni izolacyjnej; stacji paliw, obiektów obsługi komunikacji (parkingów), dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oraz innych obiektów służących realizacji funkcji podstawowej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 10 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 6 KDL; 30 m od terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 7 ZL,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m dla budynków produkcyjnych i 15 m dla budynków usługowych, przy czym wskazana wysokość nie obejmuje koniecznych elementów technologicznych, wynikających ze specyfiki branży danego zakładu produkcyjnego bądź usługowego,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami § 11,
 - b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 40 m dla zabudowy produkcyjnej oraz 30 m dla zabudowy produkcyjno-usługowej i usługowej,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 5000 m² dla zabudowy produkcyjnej oraz 2500 m² dla zabudowy produkcyjno-usługowej i usługowej,
 - d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielenia działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz w przypadku przekształceń własnościowych, z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami § 6;
 - 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z przepisami § 7;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się zgodnie z przepisami § 12;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury techniczne ustala się zgodnie z przepisami § 13.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **S1 UB+R** o powierzchni ok. 25,53 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne i komercyjne - zabudowa usługowa z zakresu usług badawczo-rozwojowych i nauki;
 - 2) dopuszczenie realizacji terenów upraw doświadczalnych do celów badawczo – rozwojowych, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, obiektów obsługi komunikacji (parkingi), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów budowlanych służących realizacji funkcji podstawowej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 15 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDZ; 10 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 6 KDL; 12 m od terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 10 ZL,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej - 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami § 11,
 - b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych – 40 m,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m²,
 - d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielenia działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych

oraz w przypadku przekształceń własnościowych, z zachowaniem przepisów szczególnych;

- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami § 6;
 - 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z przepisami § 7;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się zgodnie z przepisami § 12;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury techniczne ustala się zgodnie z przepisami § 13.
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **S1 EF** o powierzchni ok. 10,0 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – obszary lokalizacji obiektów i urządzeń wykorzystujących energię słoneczną o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów obsługi komunikacji, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji podstawowej;
 - 3) nakaz stosowania elementów charakteryzujących się wysoką absorpcją promieni słonecznych, ograniczających powstawanie refluksów świetlnych;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - 15 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDZ/G; 10 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 7 KDL,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – do 8 m.
 - 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami § 6;
 - 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z przepisami § 7;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury techniczne ustala się zgodnie z przepisami § 13.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **S1 U**, **S2 U** o powierzchni ok. 25,2 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej, usługi komercyjne;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów obsługi komunikacji, zieleni izolacyjnej, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów budowlanych służących realizacji funkcji podstawowej, ;
 - 3) dopuszcza się kształtowanie zagospodarowania i zabudowy terenu jak dla obszarów przestrzeni publicznych zgodnie z przepisami § 8;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 15 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDZ/G; 1 KDZ, 10 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6 KDL; 5 KDD; 6 KDD, 12 m od terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 27 ZL,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy obiektów w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%,

- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej - 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami § 11,
 - b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²,
 - d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielenia działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz w przypadku przekształceń własnościowych, z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami § 6;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się zgodnie z przepisami § 12;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się zgodnie z przepisami § 13.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **S1 U/ZP**, **S2 U/ZP** o powierzchni ok. 14,4 ha ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe teren zabudowy usługowej komercyjnej z zielenią urządzoną;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych służących realizacji funkcji podstawowej, obiektów obsługi komunikacji, obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury;
 - 3) dopuszcza się kształtowanie zagospodarowania i zabudowy terenu jak dla obszarów przestrzeni publicznych zgodnie z przepisami § 8;
 - 4) obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną działek położonych w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej oznaczonej na planie symbolami: **L12 MN i L26 RM**;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - 15 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDZ/G; 10 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4 KDL; 6 KDL; 3 KDD; 4 KDD,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 30%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej - 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno– lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami § 11,
 - b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych – 30 m,

- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²,
 - d) wymagania określone w pkt b i c nie obowiązują w przypadku wydzielenia działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz w przypadku przekształceń własnościowych, z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami § 6;
 - 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z przepisami § 7;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się zgodnie z przepisami § 12;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się zgodnie z przepisami § 13.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **S1 UL** ustala się:
- 1) dopuszczenie realizacji obiektów obsługi komunikacji (parkingów);
 - 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się zgodnie z przepisami § 12.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **S1 E** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowo – rozdzielcza GPZ 110/15 kV;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury sieciowej, zieleni izolacyjnej, obsługi komunikacji i innych obiektów służących realizacji funkcji podstawowej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - 10 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7 KDL; 6KDD,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej - 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – do 10 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli i urządzeń technicznych związanych z technologią funkcjonowania stacji transformatorowej;
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami § 11;
 - 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami § 6;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury techniczne ustala się zgodnie z przepisami § 13.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **S1 K** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – oczyszczalnia ścieków komunalnych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych obiektów budowlanych służących realizacji funkcji podstawowej, obsługi komunikacji;

- 3) nakaz zastosowania zieleni izolacyjnej;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - 10 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7 KDL; 6KDD,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej - 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli i urządzeń technicznych związanych z technologią funkcjonowania oczyszczalni,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami § 11;
 - 6) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami § 6;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury techniczne ustala się zgodnie z przepisami § 13.
10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **S1 G** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – stacja redukcyjno – pomiarowa gazu wysokiego ciśnienia I^o;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych obiektów budowlanych służących realizacji funkcji podstawowej, zieleni izolacyjnej, obsługi komunikacji;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - 10 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6 KDL, 7 KDL, 6KDD,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 40%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej - 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 3 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli i urządzeń technicznych związanych z technologią funkcjonowania stacji redukcyjno-pomiarowej,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami § 11;
 - 5) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami § 6;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury techniczne ustala się zgodnie z przepisami § 13.

§ 16

Ustalenia dla jednostki strukturalnej L

Leszkowice

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **L1 RM, L2 RM, L3 RM, L4 RM, L5 RM, L6 RM, L7 RM, L8 RM, L9 RM, L10 RM, L11 RM, L12 RM, L13 RM, L14 RM, L15 RM, L16 RM, L17 RM, L18 RM, L20 RM, L21 RM, L22 RM, L23 RM, L24 RM, L25 RM, L26 RM** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej;
 - 3) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego wolnostojącego, z wbudowanym lub wolnostojącym garażem;
 - 4) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w budynki zabudowy zagrodowej;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 4 m od linii rograniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDL; 2 KDL; 3 KDL; 4 KDL; 5 KDL; 1 KDD; 3 KDD; 4 KDD; 1 KDW; 2 KDW; 3 KDW; 4 KDW; 6 KDW, za wyjątkiem kwartału L 14RM na odcinku graniczącym z 16 ZL - 6 m; 7 KDW; 8 KDW; 9 KDW; 10 KDW; 12 KDW; 13 KDW; 14 KDW; 16 KDW; 17 KDW; 18 KDW; 12 m od terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12 ZL; 14 ZL; 15 ZL oraz od terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem L 2ZP,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%, a w przypadku wprowadzenia dodatkowej działalności usługowej nie większą niż 40% powierzchni działki,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej - 40%, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej min. 30% powierzchni działki,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 9 m, garaży - 7 m, budynków gospodarczych i inwentarskich - 12 m,
 - e) geometria dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych - 12° - 45°;
 - f) geometria dachów budynków gospodarczych i inwentarskich oraz garaży – dachy płaskie, jedno- i dwuspadowe o katach nachylenia połaci dachowej do 45°;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami § 11,
 - b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 25 m,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla realizacji zabudowy zagrodowej - 2500 m²,
 - d) wymagania określone w pkt b, c i d nie obowiązują w przypadku wydzielenia działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych

oraz w przypadku przekształceń własnościowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami § 6;
 - 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z przepisami § 7;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami 12§ ;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 13.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **L1 MN, L2 MN, L3 MN, L4 MN, L5 MN, L6 MN, L7 MN, L8 MN, L9 MN, L10 MN, L11 MN, L12 MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej;
 - 3) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego wolnostojącego, z wbudowanym lub wolnostojącym garażem;
 - 4) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 15 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDZ; 4 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 KDL; 5 KDL; 1 KDD; 2 KDD, za wyjątkiem północnej części L 8MN - 13 m; 3 KDD; 1 KDW; 2 KDW; 3 KDW; 4 KDW; 5 KDW; 11 KDW; 12 KDW; 15 KDW; 12 m od terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18 ZL; 23 ZL; 24 ZL; 25 ZL,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 30%, a w przypadku wprowadzenia dodatkowej działalności usługowej nie większą niż 40% powierzchni działki,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej nie mniejszą niż 50%, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej 40% powierzchni działki,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 12m, budynków gospodarczych - 9 m oraz dla garaży - 5 m,
 - e) geometria dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - f) geometria dachów budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie, jedno- i wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowej do 45°;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami § 11,
 - b) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla realizacji zabudowy zagrodowej - 1000 m²,

- d) wymagania określone w pkt b, c i d nie obowiązują w przypadku wydzielenia działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz w przypadku przekształceń własnościowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami § 6;
 - 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z przepisami § 7;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami § 12;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 13.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **L1 U, L2 U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej, usługi komercyjne i publiczne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – objekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne objekty służące realizacji funkcji podstawowej, obsługa komunikacji, objekty małej architektury, zieleń urządzona;
 - 3) adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 4 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDL/3 KDL; 13 KDW,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej - 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem L1 U – 9 m oraz dla L2 U – 15 m,
 - e) geometria dachów: płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°.
 - 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami § 6;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami § 12;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 13.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **L3 U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej, usługi komercyjne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – objekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne objekty służące realizacji funkcji podstawowej, obsługa komunikacji, zieleń urządzona, objekty małej architektury;
 - 3) rewitalizację istniejącej zabudowy (młyn) z możliwością modernizacji i rozbudowy;

- 4) dopuszcza się kształtowanie zagospodarowania i zabudowy terenu jak dla obszarów przestrzeni publicznych zgodnie z przepisami § 8;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 4 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 2 KDL,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej - 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - e) geometria dachów: płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych – do 45°,
 - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami § 11;
 - 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami § 6;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami § 12;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 13.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **L1 UK** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług kultu religijnego - kościół rzymsko-katolicki z dzwonnica;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usługowa i mieszkalna, w tym plebania, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej, obsługa komunikacji, zieleń urządzonej;
 - 3) adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 10 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL/3KDL; 2 KDL; 4 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 13 KDW,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej - 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, za wyjątkiem budynku kościoła, dla którego określa się maksymalną wysokość zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym, części dobudowywane powinny stanowić z bryłą kościoła spójną, przestrzennie i funkcjonalnie całość,
 - e) geometria dachów: płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°, za wyjątkiem budynku kościoła, dla którego określa się geometrię głównych połaci dachowych zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami § 11;
 - 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami § 6;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami § 12;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 13.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **L1 UO** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej;
 - 3) adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 4 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDD, za wyjątkiem północnej części terenu – 15m; 13 KDW; 14 KDW,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 40 %,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej - 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami § 11;
 - 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami § 6;
 - 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z przepisami § 7;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami § 12;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 13.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **L1 US** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji, usługi publiczne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty małej architektury, obsługa komunikacji oraz inne obiekty służące realizacji funkcji podstawowej, zieleń urządzona;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów nie związanych trwale z gruntem;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie obiektów i urządzeń zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 6 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 3 KDL,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej - 70%;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami § 11;
 - 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami § 6;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami § 12;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 13.
8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **L1 P/U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, magazyny, składy, zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne służące realizacji funkcji podstawowej, obsługa komunikacji, zieleń izolacyjna, zieleń urządzona;
 - 3) adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 4 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 KDL; 1 KDD,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50%,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – do 45°;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami § 11;
 - 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z przepisami § 6;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami § 12;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 13.
9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L1 ZC** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz rzymsko-katolicki – czynny;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia obsługi gospodarczej cmentarza zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami § 6;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:
 - a) zgodnie z przepisami § 12,
 - b) w liniach rozgraniczających drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 4 KDL realizację parkingu przycmentarnego;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się zgodnie z przepisami § 13.
10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L1 ZP, L2 ZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej;
 - 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
 - 3) dopuszczenie zagospodarowania terenu wysoką i średnią roślinnością;
 - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z przepisami § 5;

- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami § 12;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 13.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L1 K** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - obiekty i urządzenia infrastruktury kanalizacji sanitarnej: oczyszczalnia ścieków;
 - 2) dopuszczenie realizacji zieleni izolacyjnej;
 - 3) teren ochronnej strefy sanitarnej;
 - 4) adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów.
 - 5) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 4 m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 KDL,
12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L1 W, L2 W** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - urządzenia zaopatrzenia w wodę: studnia ujęcia wody, stacja wodociągowa;
 - 2) teren strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
 - 3) adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów;
 - 4) zakazuje się działalności nie związanej z eksploatacją ujęcia wody;
 - 5) obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania określone w pozwoleniu wodnoprawnym oraz w przepisach odrębnych;
 - 6) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – 4 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDD; 14 KDW.

§ 17

Ustalenia szczegółowe dla pozostałych terenów

1. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS, 5 WS, 6 WS, 7 WS, 8 WS** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych, stawy;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty gospodarki wodnej;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami § 6
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami § 12;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 13.
2. Dla terenów łąk w dolinach rzecznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 RZ, 2 RZ, 3 RZ, 4 RZ, 5 RZ, 6 RZ, 7 RZ, 8 RZ, 9 RZ, 10 RZ, 11 RZ, 12 RZ, 13 RZ, 14 RZ, 15 RZ, 16 RZ, 17 RZ, 18 RZ** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny łąk w dolinach rzecznych;
 - 2) zakaz realizacji nowej zabudowy;
 - 3) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych i retencyjnych spełniających warunki i wymagania ochrony przeciwpowodziowej;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami § 11;

- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami § 6;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami § 12;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13.
3. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 R, 2 R, 3 R, 4 R, 5 R, 6 R, 7 R, 8 R, 9R, 10 R, 11 R, 12 R, 13 R, 14 R, 15 R, 16 R, 17 R, 18 R, 19 R, 20 R, 21 R, 22 R, 23 R, 24 R, 25 R, 26 R, 27 R, 28 R, 29 R, 30 R, 31 R, 32 R** obejmujących grunty orne ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze,
 - 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych obiektów służących realizacji funkcji podstawowej,
 - 3) dopuszczenie eksploatacji udokumentowanych złóż kopalin, o ile nie stanowi to kolizji z innymi ustaleniami planu,
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji, wymiany obiektów, lokalizacji nowych obiektów w granicach istniejącej działki siedliskowej,
 - b) adaptację rozproszonych siedlisk zabudowy związanej z produkcją rolną,
 - c) lokalizację nowych zabudowań niezbędnych do produkcji rolnej poza granice działki siedliskowej, w przypadku gdy dopuszczalna głębokość działki siedliskowej nie pozwala na ich realizację;
 - 4) utrzymuje się istniejące ciekły wodne, rowy melioracyjne oraz inne obiekty i urządzenia służące gospodarce rolnej;
 - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z ustaleniami § 6;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami § 12;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 13.
4. Dla terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL, 5 ZL, 6 ZL, 7 ZL, 8 ZL, 9 ZL, 10 ZL, 11 ZL, 12 ZL, 13 ZL, 14 ZL, 15 ZL, 16 ZL, 17 ZL, 18 ZL, 19 ZL, 20 ZL, 21 ZL, 22 ZL, 23 ZL, 24 ZL, 25 ZL, 26 ZL, 27 ZL, 27 ZL, 28 ZI, 29 ZI, 30 ZL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
 - 2) wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów, poza bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, obronnością i bezpieczeństwem, infrastrukturą techniczną, oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą turystyki i rekreacji, po uzyskaniu zgody właściwych organów na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami § 6;
 - 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z przepisami § 12;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami § 13.
5. Dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 RL, 2 RL, 3 RL, 4 RL, 5 RL, 6 RL, 7 RL, 8 RL** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
 - 2) ustala się dotychczasowy sposób użytkowania do czasu zalesienia gruntów;

- 3) wprowadza się wymóg doboru drzewostanu o gatunkach dostosowanych do typu siedliska.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 18

Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku sprzedaży nieruchomości w wysokości:

- 30% wzrostu wartości – dla terenów zabudowy położonej w wielofunkcyjnej strefie rozwoju przedsiębiorczości,
- 30% wzrostu wartości – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- 20% wzrostu wartości – dla pozostałych terenów objętych planem.

§ 19

Traci moc Uchwała Nr XXI/111/2005 Rady Gminy Ostrówek z dnia 28 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Regionalnego Portu Lotniczego „Lublin - Niedźwiada” (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 193, poz. 3263 z dnia 16 września 2005 r.).

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrówek.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

**Przewodniczący
Rady Gminy Ostrówek**