

**UCHWAŁA Nr 444/06
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 27 lipca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew-Domaniewek.

(Warszawa, dnia 31 grudnia 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz uchwał Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim; uchwały nr 266/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 lutego 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki zmienionej uchwałą nr 331/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 września 2001r. oraz uchwały nr 282/05 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 lutego 2005r. w sprawie zmiany uchwał Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Ożarów Mazowiecki, Rada Miejska uchwala, co następuje:

Dział I

Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew-Domaniewek zwany dalej w treści niniejszej uchwały "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają; granice administracyjne części wsi Ołtarzew oraz granice administracyjne wsi Domaniewek przebiegające; od zachodu wzdłuż granicy administracyjnej wsi Domaniewek do torów PKP, wzdłuż zachodniej granicy administracyjnej wsi Ołtarzew do ul. Gołaszewskiej, wzdłuż osi ul. Gołaszewskiej do Trasy Poznańskiej, następnie wzdłuż zachodniej granicy wsi Ołtarzew do Kanału Ożarowskiego, od północy wzdłuż granicy administracyjnej wsi Ołtarzew przebiegającej wzdłuż północnej granicy Kanału Ożarowskiego, od wschodu wzdłuż granic administracyjnych wsi Ołtarzew i m. Ożarowa Mazowieckiego do Trasy Poznańskiej, następnie wzdłuż osi ul. Ceramicznej do torów PKP i dalej wzdłuż zachodniej granicy ul. Ceramicznej na gruncie wsi Ołtarzew, następnie wzdłuż wschodniej i południowej granicy administracyjnej wsi Domaniewek stanowiącej granicę gminy Ożarów Mazowiecki i gminy Brwinów.

3. Z obszaru planu wyłącza się cztery tereny (oznaczone i opisane na rysunku planu), dla których sporządzono i obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone:

- 1) we wsi Domaniewek uchwałą nr 283/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 31 maja 2001r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001r. Nr 174, poz. 1645;
- 2) we wsi Domaniewek uchwałą nr 21/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2001r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001r. Nr 122, poz. 2726;
- 3) we wsi Ołtarzew uchwałą nr 197/04 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 29 kwietnia 2004r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2004r. Nr 268, poz. 7320;
- 4) we wsi Ołtarzew uchwałą nr 157/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 grudnia 2003r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2005r. Nr 15, poz. 450.

4. Oznacza się na rysunku planu teren zamknięty (tereny PKP), o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2000r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.).

5. Granice obszaru objętego planem i terenów, o których mowa w ust. 3 i 4 wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym

załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarów Mazowieckiego i gminy Ożarów Mazowiecki.

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

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

§ 4. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych i cyfrowych;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) granice stref (zasięg) oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;
- 7) korytarze linii elektroenergetycznych i strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 8) oznaczenia obiektów i terenów podlegających ochronie;
- 9) miejsca połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 (według rysunku planu propozycje i informacje) mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Oznacza się na rysunku planu postulowane granice działek i postulowane linie rozgraniczające dróg wewnętrznych jako zasadę podziału, dopuszczając inny podział terenu z zachowaniem warunków ustalonych w planie oraz w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, zasady podziału na działki;
- 5) szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu- cyframi i literami;
- 8) działce - należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub jej fragment, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i niniejszego planu (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego);
- 9) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki;
- 11) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (usługi handlu, gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, pracownie projektowe itp.);
- 12) usługach i produkcji- należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona;
- 14) maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość obiektu zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 15) budynku mieszkalnym jednorodinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący, budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 16) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 17) bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej - należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
- 18) bezpośrednim dostępem do infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
- 19) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie inwestycji do powierzchni całkowitej terenu inwestycji;
- 20) zharmonizowaniu z otoczeniem- należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z otoczeniem;

- 21) ochronie drzew - należy przez to rozumieć zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i sytuacji uzasadnionych względami fitosanitarnymi oraz takie zagospodarowanie terenów, które nie będzie wywoływało niekorzystnych dla drzew zmian środowiska;
 - 22) opinii geotechnicznej- należy przez to rozumieć opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie oględzin w terenie - sondowań, wykopów itp.
 - 23) ekspertyzie geotechnicznej-należy przez to rozumieć opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie badań polowych i określony w sposób jakościowy na podstawie wartości tabelarycznych i norm zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych
 - 24) dokumentacji geotechnicznej- należy przez to rozumieć ocenę danych geotechnicznych sporządzoną na podstawie badań autorskich terenowych lub laboratoryjnych albo na podstawie badań archiwalnych sporządzoną na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

Dział II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Ustala się, że wiodącą funkcją terenu na obszarze objętym planem jest funkcja usługowo - produkcyjna w tym produkcja rolnicza a uzupełniającą funkcją mieszkaniowa.

2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej-oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 5) tereny Kanału Ożarowskiego i Rowu Duchnickiego - oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 6) tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych-oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 7) tereny rolnicze-oznaczone na rysunku planu symbolem R1;
- 8) teren masztu telefonii komórkowej - oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 9) tereny komunikacji-oznaczone na rysunku planu symbolem K z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego z jezdniami serwisowymi,
 - b) KDG - droga główna,
 - c) KDZ - droga zbiorcza,
 - d) KDL - droga lokalna,
 - e) KDD - drogi dojazdowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim.

3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9. Na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustala zasady lokowania zabudowy wzdłuż tych linii.

§ 10. W zakresie gabarytów obiektów ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustaloną i dopuszczalną geometrię dachów,
- 3) maksymalną wielkość i warunki realizacji usług;
- 4) maksymalną wielkość zabudowy gospodarczej i garaży;
- 5) warunki określające maksymalną wielkość nowych wolnostojących obiektów usługowych.

§ 11. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy i utwardzenia.

§ 12. Ustala się zasady realizacji i sytuowania elementów małej architektury i ogrodzeń.

§ 13. Reklamy i inne znaki informacyjno - plastyczne, należy sytuować zgodnie z zasadami ich rozmieszczenia ustalonymi dla całej gminy Ożarów Mazowiecki. Do czasu ustalenia tych zasad zakazuje się lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 14. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału terenu:

- 1) minimalne powierzchnie działek;
- 2) minimalne szerokości frontu wydzielanych działek;
- 3) kąt położenia bocznych granic wydzielanych działek w stosunku do przyległych dróg;
- 4) zasady i warunki podziału na działki;
- 5) zasady wydzielania działek pod drogi oraz poszerzenia dróg;
- 6) zasady wydzielania dróg na obszarze stanowiska archeologicznego.

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

§ 15. Wskazuje się na rysunku stanowiącym załącznik nr 4^{*} do niniejszej uchwały granice terenów zmeliorowanych oraz ustala warunki ich ochrony.

§ 16. Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.

§ 17. 1. Oznacza się na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia " 400mm ze stref kontrolowanych oraz gazociąg średniego ciśnienia.

2. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

3. Zgodnie z § 89 w/w rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r. Wzdłuż gazociągu " 400mm zachowuje się strefę kontrolowaną po 15m od osi gazociągu w obie strony.

§ 18. Oznacza się na rysunku planu granice strefy od cmentarza oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w strefie.

Rozdział 2

Ochrona środowiska i przyrody

§ 19. 1. Ustala się, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest zachowanie walorów środowiska, ochrona zasobów wód podziemnych oraz uwzględnienie powiązań z terenami otaczającymi.

2. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowego odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu w jakikolwiek sposób.

3. Ustala się warunki zagospodarowanie i użytkowanie terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.

4. Ustala się warunki odwodnienia terenów zabudowy oraz terenów komunikacji.

5. Ustala się ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej.

6. Ustala się warunki ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem.

7. Ustala się warunki funkcjonowania obiektów zabudowy usługowo - produkcyjnej i obiektów usług:

- 1) ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko;
- 3) ustala się wyposażenie terenu usług w infrastrukturę miejską.

8. Ustala się warunki ochrony terenów z zabudową mieszkaniową przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji.

9. Oznacza się miejsca tworzenia pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej.

10. Ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV.

§ 20. 1. Ustala się ochronę układu hydrograficznego otwartego Kanału Ożarówskiego i Rowu Duchnickiego oraz rowów melioracyjnych szczegółowych doprowadzających do Kanału Ożarówskiego i Rowu Duchnickiego.

2. Ustala się warunki ochrony i utrzymania zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew.

3. Ustala się zachowanie w stanie nie przekształconym (naturalnym), istniejących w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, skupisk zadrzewień i zakrzewień towarzyszących oczkom wodnym lub rowom melioracyjnym.

4. Określa się możliwości wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych.

5. Dla poszczególnych terenów ustala się minimalny% powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt 13.

§ 21. W zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej wyznacza się potencjalne obszary oddziaływania akustycznego, ustala zasady ochrony przed hałasem a także określa standardy akustyczne terenów.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 22. 1. Ustala się zachowanie istniejących korytarzy komunikacji oraz wyznacza się nowe korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.

2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego:

- 1) istniejąca droga główna ruchu przyśpieszonego KGDP - Trasa Poznańska;
- 2) istniejąca droga główna KDG - ul. Ceramiczna-KDG;
- 3) istniejąca droga zbiorcza KDZ - ul. Umiaostowska;
- 4) droga lokalna KDL - projektowane poszerzenie drogi na granicy gminy Ożarów Mazowiecki i gminy Brwinów;
- 5) drogi dojazdowe - KDD.

3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

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

- 1) droga główna ruchu przyśpieszonego KGDP - Trasa Poznańska poprzez wyznaczone na rysunku planu jezdnie serwisowe, skrzyżowania oraz zachowane zjazdy;
- 2) droga główna KDG - ul. Ceramiczna poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania;
- 3) droga zbiorcza KDZ poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania i włączenia dróg oraz zachowane zjazdy;
- 4) droga lokalna - KDL;
- 5) drogi dojazdowe - KDD i wyznaczone miejsca połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.

§ 24. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi KDGP-Trasy Poznańskiej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod drogę KDGP dla funkcji komunikacji kołowej, tym jezdni serwisowych, odwodnienia, lokowania zieleni, sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz wyznacza lokalizacje skrzyżowań z drogami;
- 2) ustala się bezkolizyjny przebieg drogi KDGP w stosunku do terenów otaczających, do realizacji przez inwestora drogi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów za wyjątkiem zjazdów istniejących i przewidzianych do zachowania:
 - a) skrzyżowanie -rondo z drogą KDZ - ul. Umiaostowską i drogą KDG - ul. Ceramiczną,
 - a) skrzyżowanie z drogą 3KDD - ul. Nizinną i 8KDD - ul. Gołaszewską,
 - b) skrzyżowanie na prawe skrzyżowanie z ul. Domaniewską 9KDD i drogą 4KDD,
 - c) skrzyżowanie na prawe skrzyżowanie z drogami 6KDD, 7KDD, 10KDD;
- 3) poza granicą pasa drogowego drogi KDGP ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą i miejsc postojowych.

§ 25. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi KDG- ul. Ceramicznej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod drogę KDG dla funkcji komunikacji kołowej, w tym: odwodnienia, lokowania zieleni, sieci infrastruktury technicznej, oraz wyznacza lokalizacje skrzyżowań z drogami;
- 2) w miejscu przecięcia się drogi KDG - ul. Ceramicznej z torami PKP do granicy terenu PKP ustala się rezerwę terenową pod część bezkolizyjnego przejazdu nad torami;
- 3) dopuszcza się uściślenie zakresu terenowego przejazdu na podstawie projektu budowlanego bez zmiany niniejszego planu;
- 4) ustala się szczególne warunki powiązań drogi KDG - ul. Ceramicznej z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów za wyjątkiem zjazdów istniejących i przewidzianych do zachowania;
- 5) poza granicą pasa drogowego drogi KDG ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą i miejsc postojowych.

§ 26. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi zbiorczej KDZ - ul. Umiaostowskiej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające drogi KDZ - ul. Umiaostowskiej dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej ścieżki rowerowej oraz zieleni;
- 2) ustala się szczególne warunki powiązań drogi KDZ - ul. Umiaostowskiej z terenami otaczającymi,

przez co należy rozumieć zakaz tworzenia nowych skrzyżowań, włączeń dróg wewnętrznych oraz zjazdów poza wyznaczonymi na rysunku planu i zjazdami zachowanymi.

§ 27. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi lokalnej KDL:

wyznacza się na rysunku planu korytarz drogi lokalnej KDL dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych i zieleni.

§ 28. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg dojazdowych KDD:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych, oraz ciągów pieszych i zieleni;
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, dla ochrony istniejącego zainwestowania lub ochrony istniejących drzew, odcinkowe przewężenia dróg;
- 3) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2,0m x 2,0m na 1 drzewo;
- 4) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile odrębne przepisy odrębne nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi zgodnie z warunkami uzyskanymi w stosownej decyzji administracyjnej;
- 5) na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę i dopuszczenia do korzystania z drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 6) ustala się, że do obiektu budowlanego winny być wyznaczone drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni umożliwiające dojazd o każdej porze pojazdów jednostek straży przeciwpożarowej;
- 7) obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni w uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 8) w uzgodnieniu z zarządcą drogi dopuszcza się zjazdy z drugiego rzędu zabudowy z wykorzystaniem zjazdów istniejących;
- 9) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na działkę frontową z wyłączeniem sytuacji, jeżeli wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej.

§ 29. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub dwustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m oraz ciągi pieszo - jezdne.

2. Chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

§ 30. 1. Wyznacza się w korytarzach dróg miejsca realizacji ścieżek rowerowych.

2. Dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych w ciągach pozostałych dróg.

3. Dopuszcza się udostępnienie dla ruchu rowerowego terenów zieleni i wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

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

§ 32. Dopuszcza się lokalizacje obiektów obsługi komunikacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje obsługi samochodów w terenach U/P i U/MN.

§ 33. 1. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych (parkingów):

- 1) ustala się miejsca postojowe na własnych działkach z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych;
- 3) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych poza ustalonymi miejscami, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 4) ustala się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem rotacji:

- 1) zabudowa jednorodzinna - na własnej działce 2-3 miejsca postojowe (bilansowane z miejscami w

- garażach) na 1 budynek mieszkalny;
- 2) usługi-30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 3) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 - 4 miejsca na sklep;
 - 4) handel ekspozycyjny-20 miejsc postojowych na 1000m² p. uż. i 0.15 miejsca postojowego na autokar na 1000m² p. użytkowej, zabudowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na 1 dom, na własnej działce;
 - 5) sezonowe obiekty handlowe - 20 miejsc postojowych na obiekt;
 - 6) hotel - 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 7) gastronomia - 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
 - 8) funkcje usługowo-produkcyjne - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
 - 9) hurtownie bez handlu detalicznego - 3 miejsca postojowe/1000m² powierzchni użytkowej;
 - 10) hurtownie ze sprzedażą detaliczną - 5 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej;
 - 11) zakłady produkcyjne - 20 miejsc postojowych/100 zatrudnionych.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu

§ 34. 1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb przebudowywane i rozbudowywane.

2. Dla istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci ustala się generalną zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci.

3. Dla sieci i przyłączy projektowanych przyjmuje się zasadę prowadzenia ich w pasach drogowych, tj. na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy w pasie drogowym nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować daną sieć lub przyłączy. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości a inwestorem.

4. Ustala się, że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji transformatorowych oraz budowie nowych stacji.

5. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.

6. W liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, aktualnie w rozumieniu art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t. jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.).

7. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.

8. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

9. Realizacja sieci gazowej jest możliwa po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu.

10. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa

miejscowego.

11. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają uzgodnienia z odpowiednim zarządem melioracji.

Zasady obsługi

Zaopatrzenie w wodę

§ 35. 1. Zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci oraz rozbudowywanych źródeł, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych i wierconych) z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych.

3. Ustala się zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużytą wodę na podstawie rzeczywistego zużycia.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

§ 36. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy:

- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym;
- 2) ścieki produkcyjne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji winny być podczyszczone;
- 3) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia w Pruszkowie lub inna oczyszczalnia ścieków, wskazana przez właściwy Organ Gminy;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się realizację lokalnej (mechaniczno - biologicznej) oczyszczalni ścieków lub atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego. Warunki i miejsce odprowadzenia oczyszczonych ścieków z lokalnej oczyszczalni zostaną określone zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami, przez właściwy Organ Gminy;
- 5) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem.

2. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) wody opadowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych komunikacji winny być podczyszczone z substancji ropopochodnych oraz zawiesin i poprzez własne zbiorniki odparowywalne z separatorami odprowadzane do rowów w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;
- 3) w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki lub do rowu, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu przy zachowaniu wymogu separacji ewentualnych zanieczyszczeń;
- 4) odwodnienia terenów rolniczych i terenów zabudowy do Kanału Ożarowskiego, Rowu Duchnickiego i rowów szczegółowych stanowiących dopływy Kanału Ożarowskiego i Rowu z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych oraz możliwości hydraulicznych odbiorników;
- 5) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów U/MN, U/P;
- 6) dla zachowania właściwych stosunków wodnych dopuszczenie stosowania obiektów małej retencji wodnej w terenach zieleni przyległej do rowów, przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleń planu
- 7) odprowadzenie wód opadowych z terenu dróg KDGP, KDG i KDZ według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;
- 8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji oraz na jezdnie dróg.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 37. 1) Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych

odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń według szczegółowych warunków przyłączenia określonych przez właściwy zakład energetyczny.

- 2) Zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych.
- 3) Dopuszczenie przebudowy kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych 15kV i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci.
- 4) Projektowanie tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi.
- 5) Lokowanie urządzeń energetycznych w sposób umożliwiający udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń.
- 6) W przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszczenie budowy stacji transformatorowych 15/0,4kV w terenach MN/U, U/MN, U/P.
- 7) Dopuszczenie realizacji transformatorowych stacji wewnątrzowych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN.
- 8) Lokowanie słupowych stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg, na działkach o wymiarach 2m x 3m, z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym, albo na wyznaczonych w planie terenach.
- 9) Dopuszczenie stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

Zaopatrzenie w gaz

§ 38. 1. Ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń.

2. Zasilanie w gaz z rozbudowanej sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci.

3. Zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych przez operatora sieci, a w szczególności: zachowania minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia do 0,5m, oraz lokowania otwieranych na zewnątrz szafek gazowych, które winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.

Telekomunikacja

§ 39. 1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora.

2. Ustala się rozprowadzenie linii abonenckich liniami kablowymi lub napowietrznymi.

3. Ustala się uzgadnianie z operatorem sieci technicznych warunków dla lokowania zabudowy w pobliżu kabla doziemnego C.R. i T.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 40. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy, energię elektryczną oraz inne.

Usuwanie odpadów stałych

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

- 1) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym;
- 2) ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;
- 3) ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki;

- 4) ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe z separatora będą usuwane i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 42. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 7 niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody, zabytków, o których mowa w rozdziałach 2, 3 i 4 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

§ 43.

	Oznaczenie terenu	1MN - 7MN
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia komunikacji, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie; c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) b) zachowane usługi towarzyszące zlokalizowane w obiektach wolno stojących c) nowe usługi towarzyszące - wbudowane
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane (montaż, remont, rozbiórka, przebudowa)
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej b) zachowanie pasa terenów ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy c) uzupełnienia zabudowy z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony dróg d) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu na elewacjach e) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment bliźniaka
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	a) sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji a innych

	strefy zabudowy	<p>nowych budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) dla zachowanych budynków mieszkalnych i pozostałych, budynków zachowanych, nowych, rozbudowywanych i odtwarzanych nieprzekraczalnie linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych</p> <p>a) obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, schody i tarasy na gruncie, wykusze dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy</p> <p>b) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy</p> <p>a) od rowów zachowanych jak otwarte, ustala się zachowanie linii zabudowy oddalonej 5m od brzegu rowu</p>
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	<p>a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowę bliźniaczą lub szeregową</p> <p>b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym</p> <p>a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone albo jeżeli na działce sąsiedniej- zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek lub w odległości 1,5m od tej granicy</p>
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 60% terenu w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m ² powierzchni zabudowy zachowana zabudowa zagrodowa do 70% terenu
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce	a) co najmniej 40% zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna b) co najmniej 30% zabudowa zagrodowa
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 3 kondygnacji do 11m b) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji do 3,5m a) gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji do 7m
6)	kształt dachów	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach z możliwością stosowania mansard i okien połaciowych- 20-45° b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, dopuszcza się materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego w tym powierzchnia usług handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży

9)	reklamy (§ 13)	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
10)	ogrodzenia	<p>a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6m nad poziom terenu</p> <p>b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDD i dróg wewnętrznych w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki</p> <p>c) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10,0m x10,0m dla dróg zbiorczych, nie mniejsze niż 5,0m x 5,0m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10,0m wzdłuż drogi KDZ oraz nie mniejsze niż 5,0m wzdłuż dróg KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek</p> <p>e) ogrodzenia od rowów zachowanych jak otwarte 1,5m od brzegu rowu</p>
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	<p>a) nowe działki: 1000m² dla zabudowy wolno stojącej, 500m² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka)</p> <p>b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, dla poszerzenia przyległych dróg publicznych oraz działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p>
2)	fronty działek minimalne	nowe działki: 10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 16 - 20m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg nie mniej niż 60°
4)	zasady i warunki podziału	<p>a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydzielona się lub poszerza drogi</p> <p>c) każda wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej oraz zachowanie ustalone minimalne powierzchnie biologicznie czynne</p> <p>d) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielania muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego</p>

		<p>rzędu działek</p> <ul style="list-style-type: none"> - szerokość dróg wewnętrznych nie mniej niż 8m w liniach rozgraniczających - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m) - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych - dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową bez usług dopuszcza się że dostęp do drogi publicznej poprzez sięgacz o minimalnej <p>.....szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowiący część działki, a dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową i usługami wbudowanymi sięgacz o minimalnej szerokości 8m i maksymalnej długości 60m stanowiący część działki</p> <p>e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych ...więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	<p>a) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4[*] do niniejszej uchwały ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych</p> <p>b) ustala się zachowanie otwartych rowów dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg</p> <p>c) od rowów zachowanych jak otwarte, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5m w każdą stronę) niezabudowanego i wolnego od drzew</p>	
2)	w szczególności zakaz lokowania: usług handlu o powierzchni przekraczającej 50m ² powierzchni sprzedaży, wolno stojącej zabudowy usługowej, zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych oraz masztów telefonii komórkowej	
3)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny	
4)	w oznaczonym na rysunku planu obszarze występowania zaburzeń glacicitektonicznych przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geologiczno-inżynierską dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
5)	na pozostałych terenach przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>c) w terenie 1MN, 2MN nakazuje się ochronę zabudowy</p>

		<p>mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej) 120m pomiędzy skrajnym torem a wskazanym na rysunku planu zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>d) dla pozostałych terenów zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg a ustaloną w planie linią zabudowy</p> <p>e) tereny zabudowy MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841)</p>
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 3 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony przyległych dróg dojazdowych KDD	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 33	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%	

Rozdział 2

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U

§ 44.

	Oznaczenie terenu	1MN/U - 9MN/U
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa i usługowa: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna b) wbudowane usługi towarzyszące 1) lub usługi w zakresie; handlu detalicznego z

		uwzględnieniem warunków ust. 3 pkt 8, handlu ekspozycyjnego, handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych nie przekraczających 800m ² powierzchni, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, restauracji, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, usług pralniczych, z wyłączeniem obiektów sprzedaży paliw do pojazdów, olejów opałowych, obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego oraz nowych obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, drobnych usług rzemieślniczych (takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku)
2)	przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia komunikacji, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	<ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez usług b) zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) b) w terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane (montaż, remont, rozbiórka, przebudowa)
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<ul style="list-style-type: none"> a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej b) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowanie ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy c) uzupełnienia zabudowy z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony dróg d) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania na elewacjach sidingu i terrakoty 1) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment bliźniaka)
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> a) sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji, a innych nowych budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się linie zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych c) obiekty parterowych portierni i zadaszeń lokalizowanych przy wjazdach na określony teren, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, schody i tarasy na gruncie, wykusze dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy d) dopuszcza się wycofania zabudowy w głąb działki e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w

		<p>dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy</p> <p>f) linie zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów usług</p>
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	<p>a) ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej</p> <p>b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jak docelową zabudowę w układzie bliźniaczym</p> <p>c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone albo jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy lub w odległości 1,5m od tej granicy</p>
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	<p>a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami towarzyszącymi do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy</p> <p>b) zabudowa mieszkaniowa i usługi w budynkach wolno stojących do 70% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy</p> <p>c) zabudowa zagrodowa do 70% powierzchni działki</p>
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce	<p>a) co najmniej 50% dla zabudowy mieszkaniowej</p> <p>b) co najmniej 30% dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej</p> <p>c) co najmniej 30% dla zabudowy zagrodowej</p>
5)	wysokość budynków	<p>a) mieszkalnych do 3 kondygnacji do 11m</p> <p>b) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji</p> <p>c) usługowych do 3 kondygnacji do 12m</p> <p>d) gospodarczych w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji do 7m</p>
6)	kształt dachów	<p>a) zabudowa mieszkaniowa dachy płaskie, dwuspadowe albo wielospadowe o symetrycznych połaciach 25-45°</p> <p>b) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych</p> <p>c) budynki usług, garaże, budynki gospodarcze dachy płaskie lub skośne 25-45°</p>
7)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
8)	powierzchnia usług	<p>a) wbudowane usługi towarzyszące do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego</p> <p>b) usługi handlu do 100m² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu</p>
9)	reklamy (§ 13.)	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
10)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w

		<p>50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6m nad poziom terenu</p> <p>b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDD i dróg wewnętrznych, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zielenią ozdobną lub chodniki</p> <p>c) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m x 10m dla drogi zbiorczej, nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>d) w przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych z drogami KDD i drogami wewnętrznymi niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi zbiorczej KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)</p> <p>f) od rowów zachowanych jak otwarte 1,5m od brzegu rowu</p>
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie nowych działek	<p>a) nowe działki dla zabudowy mieszkaniowej: 1000m² dla zabudowy wolno stojącej, 500m² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment)</p> <p>b) nowe działki: 1200m² dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z usługami wbudowanymi, 600m² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka) z usługami wbudowanymi</p> <p>c) 3000m² nowe działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej i zabudowy usługowej w obiektach wolno stojących</p> <p>d) 2ha z prawem inwestowania na działce 3000m² dla nowej zabudowy zagrodowej</p> <p>e) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, dla poszerzenia przyległych dróg publicznych oraz działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p>
2)	minimalne fronty działek	nowe działki: 10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 16-20m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, 20-25m dla zabudowy z usługami
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
4)	zasady i warunki podziałów	<p>a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi</p> <p>c) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej oraz ustalone minimalne powierzchnie biologicznie czynne</p> <p>d) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami</p>

		<p>rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>e) ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną do poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki i drogi wewnętrzne (oznaczone linią przerywaną), nie stanowią ustaleń planu-moga stanowić zasadę podziału terenu w przypadku wystąpienia właściciela działki z wnioskiem o podział zgodnie z rysunkiem planu. Inny podział terenu nastąpić po przedstawieniu przez właściciela terenu propozycji uwzględniającej możliwość realizacji budynków na wydzielonych działkach z zachowaniem odległości od nowoprojektowanych budynków od granic działek, odległości od dróg (linie zabudowy), wysokości budynków w stosunku do zabudowy sąsiadującej. Podział winien być dokonany dla całej dzielonej działki przed uzyskaniem pozwolenia na budowę - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach <p>.....jednego rzędu działek</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek, osi projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - linie rozgraniczające projektowanych dróg wewnętrznych wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio: po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi po 8,0m na każdej działce oddzielnie - każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m) - skrzyżowania dróg wewnętrznych i zjazdów do drogi KDZ w uzgodnieniu z zarządcą drogi - skrzyżowania dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających (ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych. W przypadku skrzyżowania drogi KDZ z drogami KDD i drogami wewnętrznymi niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i 5m-wzdłuż dróg KDD i dróg wewnętrznych - dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową bez usług dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez stanowiący część działki sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, a dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową i z usługami poprzez stanowiący część działki sięgacz o minimalnej szerokości 8m i maksymalnej długości 60m - zakazuje się podziałów, które związane byłyby z
--	--	---

		<p>wydzieleniem dróg wewnętrznych i działek z nowymi zjazdami na drogi KDZ bez zgody zarządcy drogi</p> <p>f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	<p>a) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4[*] do niniejszej uchwały ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i</p> <p>b) ustala się zachowanie otwartych rowów dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg</p> <p>c) od rowów zachowanych jak otwarte, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5m w każdą stronę) niezabudowanego i wolnego od drzew</p> <p>d) na terenach zmeliorowanych ustala się płytkie podpiwniczenia</p>	
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. W przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie jej w linii rozgraniczającej drogi	
3)	w oznaczonym na rysunku planu obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geologiczno inżynierską dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
4)	na pozostałych terenach przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
5)	dla terenu 6 MN/U w odległości do 150m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej	
6)	teren w zasięgu urządzeń gazowych zgodnie z § 17	
7)	zakaz lokowania domów weselnych, zakładów produkcyjnych, sprzedaży paliw i olejów opałowych oraz masztów telefonii komórkowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie, masztów telefonii komórkowej	
8)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>c) dla terenu 6 MN/U nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji</p>

		<p>kołowej) 50m od skrajnej krawędzią jezdni ul. Umiastowskiej. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>d) dla terenów 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 MN/U nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej) 100m od skrajnej krawędzią jezdni Trasy Poznańskiej. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>e) w terenie 8MN/U nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej) 120m pomiędzy skrajnym torem a wskazanym na rysunku planu zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>f) dla pozostałych terenów zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg a ustaloną w planie linią zabudowy</p> <p>g) ustala się nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi i torów, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</p> <p>h) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</p> <p>i) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p>
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 3 Działu II	
2)	<p>a) obsługa komunikacyjna działek przylegających do drogi KDGP-Trasy Poznańskiej od strony jezdni serwisowych wskazanych na rysunku planu wzdłuż Trasy Poznańskiej, z włączeniem odpowiednio do dróg KDZ i KDD</p> <p>b) ustala się docelowo zakaz obsługi komunikacyjnej terenów MN/U bezpośrednio z drogi KDGP</p> <p>c) ustala się wybudowanie jezdni serwisowej na odcinku własnej działki jako drogi wewnętrznej oraz dopuszcza etapowe włączenie tych dróg do Trasy Poznańskiej (tylko dla relacji prawoskrętnych) z uwzględnieniem pasa włączenia ruchu oraz nakazuje się likwidację etapowych włączeń dróg wewnętrznych w miarę realizacji kolejnych (przyległych na sąsiadujących działkach) jej odcinków</p> <p>d) obsługa komunikacyjna dla działek przylegających do ul. Umiastowskiej od</p>	

	strony przyległych dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych oraz zachowanymi zjazdami e) dla pozostałych terenów od strony przyległych dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 33
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%

Rozdział 3

Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN

§ 45.

	Oznaczenie terenu	1U/MN-6U/MN
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi w zakresie: rzemiosła, handlu detalicznego z uwzględnieniem warunków ust. 3 pkt 8, handlu ekspozycyjnego, handlu hurtowego, budownictwa, hoteli i restauracji, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, działalności weterynaryjnej, usług pralniczych, transportu, gospodarki magazynowej, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie a) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zachowana funkcja mieszkaniowa również wolnostojąca b) nowa wbudowana funkcja mieszkaniowa c) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą)
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane (montaż, remont, rozbiórka, przebudowa)
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania	a) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony dróg b) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez

	lub rewaloryzacji	ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych c) na działce o ustalonej normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jedno mieszkanie wbudowane
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji, a innych nowych obiektów z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych c) obiekty parterowych portierni i zadaszeń lokalizowanych przy wjazdach na określony teren, przedsionki, zadaszenia lub wiatrolapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz, żaluzja zewnętrzna), o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy d) dopuszcza się wycofania zabudowy w głąb działki e) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy f) linie zabudowy obiektów usług, rzemiosła wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów produkcji, przetwórstwa i usług ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od brzegu rowów otwartych
2)	powierzchnia zabudowy i utwardzona na działce	a) działki z usługami i zachowana zabudowa zagrodowa do 70%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce	co najmniej 30%
4)	wysokość budynków	a) usługowych do 3 kondygnacji do 15m b) zachowanych budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji do 11m c) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji do 7m d) budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji do 6m e) reklam i masztów oświetleniowych do 25m wysokości
5)	kształt dachów	a) usługi i zabudowa gospodarcza dachy płaskie lub spadziste, dwuspadowe i wielospadowe o symetrycznych połaciach 25-45° b) zabudowa mieszkaniowa dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 25-45° c) doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości -

7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 200m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
8)	reklamy (§ 13.)	a) na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku b) na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6m nad poziom terenu b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDD i dróg wewnętrznych, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki c) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m x 10m dla drogi KDGP i drogi zbiorczej KDZ, nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych d) ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń w przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych z drogami KDD i drogami wewnętrznymi, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i 5m wzdłuż dróg KDD i dróg wewnętrznych e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem słupów i podmurówek) d) od rowów zachowanych jak otwarte, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5m w każdą stronę) niezabudowanego i wolnego od drzew)
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci, trzepaki
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	a) zachowane działki z zabudową mieszkaniową 1000m ² b) 3000m ² dla zabudowy usługowej c) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych: pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne, dla poszerzenia przyległych dróg publicznych oraz działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych
2)	minimalne fronty nowych działek	a) 20m dla działek o powierzchni do 3000m ² b) 30m działki o powierzchni nie mniejsze niż 3000m ² 30,0m
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg nie mniej niż 60°
4)	zasady i warunki podziałów	a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydzielona się lub poszerza drogi c) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej

		<p>d) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>e) ustala się zasady wydzielenia działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną do poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none">- wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki i drogi wewnętrzne (oznaczone linią przerywaną), nie stanowią ustaleń planu-moga stanowić zasadę podziału terenu w przypadku wystąpienia właściciela działki z wnioskiem o podział zgodnie z rysunkiem planu. Inny podział może nastąpić po przedstawieniu przez właściciela terenu propozycji uwzględniającej możliwość realizacji budynków na wydzielonych działkach z zachowaniem odległości od nowoprojektowanych budynków od granic działek, odległości od dróg (linie zabudowy), wysokości budynków w stosunku do zabudowy sąsiadującej. Podział teren winien być dokonany na podstawie wstępnego projektu podziału opracowanego dla całej dzielonej działki przed uzyskaniem pozwolenia na budowę- należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek- w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie- przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek osi projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami- linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio;- po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie- każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20m)- skrzyżowania dróg wewnętrznych i zajazdów z drogi KDZ, nie częściej niż, co 150m albo osi włączenia drogi od strony przeciwnej w uzgodnieniu z zarządcą drogi- skrzyżowania dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających, ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych. W przypadku skrzyżowania drogi KDZ z drogami KDD i drogami wewnętrznymi niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i 5m- wzdłuż drogi KDD i drogi wewnętrznej
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - narożne ścięcia linii rozgraniczających dla drogi KDGZ zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż jej linii rozgraniczającej - zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi <p>f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	<p>a) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4[*] do niniejszej uchwały ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych</p> <p>b) dopuszcza się przekrycie rowów w terenach U/MN i przesunięcie rowów na granice działek i dróg</p>	
2)	w szczególności zakaz lokowania: usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 200m ² powierzchni sprzedaży, nowej zabudowy zagrodowej, zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie	
3)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
4)	w oznaczonym na rysunku planu obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geologiczno inżynierską dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
5)	na pozostałych terenach przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany</p> <p>c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>d) na terenach 1,2,3,4,5,6 U/MN nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej) 100m pomiędzy skrajną krawędzią jezdni Trasy Poznańskiej, a wskazanym specjalnym symbolem na rysunku planu, zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>e) na terenach 4 i 6 U/MN nakazuje się ochronę</p>

		<p>zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej) 90m pomiędzy skrajną krawędzią jezdni ul. Ceramicznej, a wskazanym specjalnym symbolem na rysunku planu, zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>f) na terenach 4U/MN i 5U/MN nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej) 120m pomiędzy skrajnym torem a wskazanym, specjalnym symbolem na rysunku planu, zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>g) dla pozostałych terenów zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg, a ustaloną w planie linią zabudowy</p> <p>h) ustala się nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi i torów, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</p> <p>j) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</p> <p>k) ustala się obowiązek zarezerwowania miejsca na zieleni izolacyjną, wały ziemne, na ekrany akustyczne, co najmniej w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy od strony dróg i torów</p> <p>l) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p> <p>m) tereny zabudowy U/MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178 poz. 1841)</p>
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 3 Działu II	
2)	a) obsługa komunikacyjna dla działek przylegających do drogi KDGP-Trasy Poznańskiej od strony jezdni serwisowych wskazanych na rysunku planu wzdłuż Trasy Poznańskiej, z włączeniem odpowiednio do dróg KDD	

	<p>b) obsługa komunikacyjna działek przylegających do drogi KDG od strony dróg KDD</p> <p>c) ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej terenów U/MN bezpośrednio z drogi KDG</p> <p>d) ustala się docelowo zakaz obsługi komunikacyjnej terenów U/MN bezpośrednio z drogi KDGP</p> <p>e) ustala się wybudowanie jezdni serwisowej na odcinku własnej działki jako drogi wewnętrznej oraz dopuszcza etapowe włączenie tych dróg do Trasy Poznańskiej (tylko dla relacji prawoskrętnych) z uwzględnieniem pasa włączenia ruchu oraz nakazuje się likwidację etapowych włączeń dróg wewnętrznych w miarę realizacji kolejnych (przyległych na sąsiadujących działkach) jej odcinków</p>
3)	zachowuje się zjazdy na Trasę Poznańską w przypadku braku możliwości innej obsługi
4)	pozostałe tereny obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg KDD
5)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 33
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zachowanej zabudowy zagrodowej
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%

Rozdział 4

Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P

§ 46.

	Oznaczenie terenu	1U/P- 4U/P
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa usługowo-produkcyjna: produkcja i przetwórstwo rzemieślnicze, budownictwo, handel detaliczny i ekspozycyjny, handel hurtowy, magazyny, transport, obsługa komunikacji hotele i gastronomia, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaż paliw do pojazdów i olejów opałowych
2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej</p> <p>b) urządzenia komunikacji, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych</p> <p>c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury</p>
3)	przeznaczenie dopuszczalne	<p>a) maszty telefonii komórkowej na działce powyżej 4,0ha</p> <p>b) w terenie 3U/P napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV</p>
4)	zasady zagospodarowania	budowa, roboty budowlane (montaż, remont, przebudowa,

		rozbiórka)
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony dróg b) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu i terrakoty na elewacjach
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) obiekty małej architektury, portiernie i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki b) linie zabudowy obiektów usług i produkcji wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów produkcji, przetwórstwa i usług
2)	powierzchnia zabudowy i utwardzona na działce	do 80%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce	zabudowa usługowo-produkcyjna, co najmniej 20%
4)	wysokość budynków	a) zabudowa usługowo-produkcyjna do 20m b) maszty oświetleniowe i reklamy do 25m c) maszty telefonii komórkowej do 50m
5)	kształt dachów	dachy płaskie lub spadziste o symetrycznych połaciach, dwuspadowe lub wielospadowe - 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy -ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 300m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
8)	reklamy)§ 13.)	a) w postaci; słupów ogłoszeniowych o wysokości do 2,5m, tablic i neonów na budynkach, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków b) na tymczasowych ogrodzeniach placów budowy, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy c) na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku d) zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek lokowane w liniach rozgraniczających drogi za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6m nad poziom terenu b) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki,

		fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
4.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	<p>a) dla zabudowy usług i produkcji 3000m²</p> <p>b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielonych: pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne, pod poszerzenie przyległych dróg publicznych, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych</p> <p>a) nie mniej niż 4,0ha dla dopuszczenia lokowania masztów telefonii komórkowej</p>
2)	minimalne fronty nowych działek	zabudowa usługowo-produkcyjna 20m
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
4)	zasady i warunki podziałów	<p>a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%</p> <p>b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 10%, jeżeli z działek wydzielona się lub poszerza droga</p> <p>c) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej oraz zachowane minimalne powierzchnie biologicznie czynne</p> <p>d) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie</p> <p>e) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną do poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek os projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych ustala się na 10,0m - droga wewnętrzna winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższy niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20m) - skrzyżowania dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających (ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych).

		<p>- zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi</p> <p>f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	<p>a) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4^a do niniejszej uchwały ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji</p> <p>b) ustala się zachowanie otwartych rowów dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg</p> <p>c) od rowów zachowanych jak otwarte, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5m w każdą stronę) niezabudowanego i wolnego od drzew</p> <p>d) na terenach zmeliorowanych ustala się płytkie podpiwniczenia</p>	
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych	
3)	w oznaczonym na rysunku planu obszarze występowania zaburzeń glacicitektonicznych przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geologiczno inżynierską dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
4)	na pozostałych terenach przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
5)	zakazuje się lokalizacji zabudowy zagrodowej, lokowania zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 300m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu,	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>c) ustala się, że prowadzona działalność usługowa i produkcyjna nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich</p> <p>d) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej i produkcyjnej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko</p>
2)	ochrona przyrody	nie określa się

7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
	nie określa się
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 3 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych oraz zachowanymi zjazdami
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 33
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%

Rozdział 5

Teren Kanału Ożarowskiego i Rowu Duchnickiego WS

§ 47.

	Oznaczenie terenu	1WS, 2WS, 3WS
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	Kanał Ożarowski 1WS i 3WS i Rów Duchnicki 2WS
2)	zasady zagospodarowania	zachowanie, przebudowa, ochrona
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie otwartego Kanału Ożarowskiego i Rowu Duchnickiego dla funkcji drenowania terenów rolniczych i odwodnienia terenów zabudowy i komunikacji a także odprowadzenia oczyszczonych ścieków z lokalnych oczyszczalni ścieków b) zadrzewienia szpalerowe wzdłuż Kanału i stawu
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy	nie określa się
2)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
3)	powierzchnia utwardzona	do 10%
4)	reklamy	zakaz lokowania reklam
5)	ogrodzenia	zakazuje się grodzenia wzdłuż brzegu kanału, w poprzek Kanału i Rowu

4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
	powierzchnie działek	zachowuje się działki Kanału i stawu jako całość funkcjonalna
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zachowanie otwartego Kanału Ożarowskiego i Rowu Duchnickiego dopuszczając jego przesunięcie oraz zachowanie działających urządzeń odwadniających sąsiednie tereny	
2)	dopuszcza się kształtowanie brzegów Kanału i Rowu	
3)	zakazuje się zasypywania i przekrycia Kanału i Rowu	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) ochrona i zachowanie zieleni wzdłuż Kanału i Rowu b) ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem a) zakaz samowolnego odprowadzania wód opadowych do Kanału i Rowu
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 3 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lub pasem eksploatacyjnym o szerokości 1,5m zlokalizowanym wzdłuż Kanału Ożarowskiego na gruntach rolnych w terenach 1R i 3R i wzdłuż Rowu Duchnickiego na terenach 9R i 10R	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 6

Tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich R

§ 48.

	Oznaczenie terenu	1R-9R
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny rolnicze R z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich

2)	przeznaczenie uzupełniające	<p>a) urządzenia komunikacji, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb zabudowy zagrodowej lub potrzeb lokalnych</p> <p>b) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie zagrodowej;</p> <p>c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury</p>
3)	przeznaczenie dopuszczalne	<p>a) zabudowa zagrodowa związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym (budynki mieszkaniowe jednorodzinne, budynki gospodarcze związane z użytkowaniem rolniczym)</p> <p>b) obiekty służące produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny (ferma kur, szklarnie itp.)</p> <p>c) w terenie 1R, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV</p> <p>d) w terenach 1R i 3R gazociąg wysokiego ciśnienia Ø400 mm ze strefą kontrolowaną po 15m</p>
4)	zasady zagospodarowania	<p>a) zagospodarowanie terenów rolniczych regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej</p> <p>b) dla zabudowy- zachowanie, budowa, roboty budowlane (remont, przebudowa, rozbiórka)</p>
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<p>a) lokowanie nowej zabudowy zagrodowej przy drogach</p> <p>b) dopuszczenie uzupełnień istniejącej zabudowy zagrodowej</p> <p>c) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu i terrakoty na elewacjach</p> <p>d) na działce zabudowy zagrodowej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub bliźniaczy</p>
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych</p> <p>c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od terenu R1</p> <p>d) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy</p> <p>e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>f) ustala się linie zabudowy 5m od brzegu rowu otwartego, Kanału Ożarowskiego i Rowu Duchnickiego</p>
2)	powierzchnia zabudowy i utwardzenia na działce z zabudową zagrodową	nowe działki do 70% terenu zainwestowanego
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce z zabudową zagrodową	nowe działki z zabudową zagrodową, co najmniej 30%
4)	wysokość budynków na działce z zabudową zagrodową	<p>a) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji, do 11m</p> <p>b) wysokość zabudowy gospodarczej do 2 kondygnacji do 7m</p> <p>c) na działce zabudowy zagrodowej sąsiadującej z istniejącą zabudową mieszkaniową, od strony wspólnej granicy, wysokość zabudowy gospodarczej ustala się do 12m</p>

5)	kształt dachów na działce z zabudową zagrodową	a) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej dachy spadziste, symetryczne 25-45% c) budynki gospodarcze nie określa się
6)	kolorystyka obiektów na działce z zabudową zagrodową	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	kształtowanie zabudowy zagrodowej	na działce zabudowy zagrodowej - zabudowa odpowiadająca wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej
8)	reklamy (§ 13)	a) na budynkach i w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków b) na tymczasowych ogrodzeniach placów budowy, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki c) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych d) w przypadku skrzyżowania z drogą KDZ ustala narożne ścięcia linii ogrodzeń niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż dróg KDZ oraz 5m wzdłuż dróg KDD i dróg wewnętrznych e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek) f) ażurowe ogrodzenia od rowów otwartych: - 1,5m od brzegu rowu otwartego, 5m od brzegu Kanału Ożarówskiego i Rowu Duchnickiego
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca(obudowa) na pojemniki na śmieci oraz trzepaki
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	a) nowa zabudowa zagrodowa 2ha z prawem inwestowania na powierzchni 0.30ha b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych: pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne, zgodnie z rysunkiem planu pod poszerzenie przyległych dróg publicznych, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
3)	zasady i warunki podziałów	a) każda wydzielana działka z zabudową zagrodową musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi i do infrastruktury technicznej. Za dostęp uznaje się zjazd przez własny teren b) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie c) ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych

		<p>nie będących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych na 8m w liniach rozgraniczających</p> <p>d) w przypadku wydzielenia dróg nie stanowiących dojazdu do terenów rolniczych i zabudowy zagrodowej, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego drogi odpowiednią szerokość tej drogi (8,0m) wyznacza się na każdej działce oddzielnie</p> <p>e) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek</p> <p>f) skrzyżowania nowych dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających</p> <p>g) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>h) w przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych KDZ z drogami KDD i wewnętrznymi ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających, nie mniejsze niż 10m wzdłuż dróg KDZ oraz 5m wzdłuż drogi KDD i drogi wewnętrznej</p> <p>i) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)</p> <p>j) zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy</p>
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	<p>a) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4[*] do niniejszej uchwały ustala się przed inwestowaniem na działkach zabudowy zagrodowej (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji</p> <p>b) na pozostałych terenach ustala się zachowanie otwartych rowów dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg</p> <p>c) od rowów zachowanych jak otwarte, ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego (po 1,5m w każdą stronę) niezabudowanego i wolnego od drzew</p> <p>d) na terenach zmeliorowanych ustala się płytkie podpiwniczenia</p>	
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych	
3)	ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (po 19m w każdą stronę od osi linii), a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego	
4)	<p>a) w terenach 1R i 3R ustala się zachowanie gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400 ze strefą kontrolowaną po 15,0m od gazociągu</p> <p>b) tereny w zasięgu urządzeń gazowych zgodnie z § 17</p>	
5)	zakazuje się lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą oraz masztów telefonii komórkowej	

6)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny	
7)	w oznaczonym na rysunku planu obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geologiczno inżynierską dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
8)	na pozostałych terenach przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
9)	<p>a) w terenie 4 R w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowanie budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego</p> <p>b) w terenie 4 R w odległości do 150m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej</p>	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<p>a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>c) w terenie 3R i 4R nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej) 50m pomiędzy skrajną krawędzią jezdni drogi KDZ, a wskazanym na rysunku planu zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>d) w terenie 6R nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej) 120m pomiędzy skrajnym torem i skrajną krawędzią jezdni drogi KS, a wskazanymi odpowiednim symbolem na rysunku planu zasięgami oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>e) dla pozostałych terenów zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni a ustaloną w planie linią zabudowy</p> <p>f) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</p> <p>g) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</p>

		<p>h) ustala się obowiązek zarezerwowania miejsca na zieleni izolacyjną, wały ziemne, na ekrany akustyczne, co najmniej w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy od strony dróg i torów PKP</p> <p>i) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w/w wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych</p> <p>j) tereny zabudowy zagrodowej w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841)</p>
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 3 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna odpowiednio, od strony przyległych dróg lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 33	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 7

Tereny rolnicze R1

§ 49.

	Oznaczenie terenu	R1
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe w etapie	tereny rolnicze
2)	przeznaczenie dopuszczalne	sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej
3)	zasady zagospodarowania	tereny upraw bez zabudowy zagrodowej

2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	ochrona gruntów rolnych i zachowanie zadrzewień przydrożnych
3.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	linie zabudowy dla sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi
2)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
3)	reklamy	zakazuje się
4)	ogrodzenia	a) ogrodzenia terenu dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu oraz wzdłuż terenu R1 b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek) i poprzecznego grodzienia terenu R1
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
	zasady i warunki podziałów	podział terenów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały ustala się zachowanie drenażu rolniczego dla odwodnienia terenów rolniczych	
2)	zakazuje się lokowania masztów telefonii komórkowej	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg	
3)	zakaz lokowania parkingów	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	

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

Rozdział 8

Teren masztu telefonii komórkowej IT

§ 50.

	Oznaczenie terenu	IT
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	wolno stojący maszt telefonii komórkowej
2)	przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, urządzenia budowlane i ochrony środowiska dla potrzeb obiektów, dojazd i dojścia, miejsce postojowe
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane (remont, przebudowa, rozbiórka)
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zagospodarowanie działki zielenią wokół ogrodzenia
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	zachowanie obiektu według warunków ustalonych w przepisach odrębnych
2)	powierzchnia utwardzona	do 90%
3)	wysokość budynków	wysokość zabudowy do ustalone w odpowiednio uzgodnionym projekcie budowlanym
4)	reklamy (§11)	na ogrodzeniu
5)	ogrodzenia	a) ogrodzenia lokowane w linii rozgraniczającej terenu IT, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym do wysokości 0.6m nad poziom terenu b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek	zachowanie działki terenu IT
2)	zasady i warunki podziałów	w granicach wyznaczonych na rysunku planu

		zachowuje się teren IT dopuszczając wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	nie określa się	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i ulic a także takiego odprowadzania wód aby mogły się one dostać do urządzeń służących do poboru wody b) ustala się sytuowanie obiektów w terenie I T w taki sposób aby oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem I T
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 3 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi wewnętrznej	
3)	w terenie IT, co najmniej 1 miejsce postojowe	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego plan dopuszcza utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 9

Tereny Komunikacji K

Lp.	Oznaczenie na rysunku planu Symbol	Informacje	Funkcja Klasa drogi	Zasady zagospodarowania		
				Ustalona minimalna szerokość w liniach rozgraniczających	Informacje - minimalna szerokość jezdni	Ustalenia dla przekroju drogi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Zasady zagospodarowania					
1)	KDGP	istniejąca ul. Poznańska	główna ruchu przyśpieszonego krajowa nr 2	40m	2x2x 3,5	<ul style="list-style-type: none"> - wyznaczone skrzyżowanie w kształcie ronda z drogą KDZ i KDG, - skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu - zakaz nowych zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych - docelowa obsługa z jezdni serwisowych 5,5m - zachowanie istniejących zjazdów do obsługi terenów rolniczych - ścieżka rowerowa - szpalery drzew
2)	KDG	istniejąca ul. Ceramiczna	główna	fragment drogi w obszarze planu według rysunku planu	2x3,0	<ul style="list-style-type: none"> - wiadukt nad torami PKP - wyznaczone skrzyżowania z drogami dojazdowymi KDD - zjazdy tylko do obsługi terenów rolniczych
			wojewódzka 718			
3)	KDZ	istniejąca ul. Umiaostowska	zbiorcza	fragment w obszarze planu 14m	7,0m	<ul style="list-style-type: none"> - skrzyżowania z drogami KDD - zachowanie istniejących zjazdów - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi
			wojewódzka 718			
			gminna			

			0119029			
4)	KDL	projektowana na granicy z gminą Brwinów	lokalna	5,0 - w obszarze planu obszarze planu	3,0m	- poszerzenie według rysunku planu - skrzyżowania z drogami gminnymi, włączenia dróg wewnętrznych i zjazdu
			gminna 0119023			
5)	1KDD	projektowana	dojazdowa	część w obszarze planu	3,0 w obszarze planu	- wzdłuż granicy ze wsią Gołaszew - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu
			gminna			
6)	2KDD	projektowana	dojazdowa	14,0	6,0m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
			gminna			
7)	3KDD	istniejąca ul. Nizinna na dz. nr ew. 460/2	dojazdowa	według rysunku planu	3,0-6,0m w obszarze planu	- wzdłuż granicy ze wsią Koprki - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe - zjazdy jezdni serwisowych
			gminna 0119036			
8)	4KDD	istniejąca	dojazdowa	9,0 w	6,0m obszarze planu	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe - zjazdy jezdni serwisowych - zachowanie istniejącej drogi analiza zgodnie z § 6 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
			gminna 0119036 0119037			
9)	5KDD	istniejąca	dojazdowa	12,0m	6,0	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe - linia 15 kV - zjazdy jezdni serwisowych
			gminna			

10)	6KDD	istniejąca	dojazdowa	8,0	6,0	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe - zjazdy jezdni serwisowych - zachowanie istniejącej drogi analiza zgodnie z § 6 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
			gminna			
11)	7KDD	istniejąca	dojazdowa	10,0m	6,0	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe - zjazdy jezdni serwisowych
			gminna 0119032			
12)	8KDD	istniejąca ul. Gołaszewska	dojazdowa	4,0m w obszarze planu	6,0	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe - zjazdy jezdni serwisowych
			gminna			
13)	9KDD	istniejąca ul. Domaniewska	dojazdowa	(12,0m) 10,0m w obszarze planu	6,0	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe - zjazdy jezdni serwisowych
			gminna 0119034			
14)	10KDD	istniejąca	dojazdowa	zmienna według rysunku planu	6,0	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe - szpalery drzew - zjazdy jezdni serwisowych - zachowanie istniejącej drogi analiza zgodnie z § 6 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r.
			gminna			

						Nr 43 poz. 430)
15)	11KDD	istniejąca wzdłuż torów	dojazdowa	zmienna według rysunku planu	6,0	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe - szpalery drzew - poszerzenie drogi istniejącej
			gminna			
16)	12KDD	istniejąca ul. Wspólna	dojazdowa	5,0m w obszarze planu	6,0	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe - ścieżka rowerowa
			gminna 0119033			
17)	13KDD	istniejąca i projektowana	dojazdowa	według rysunku planu	według rysunku planu	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
			gminna			
18)	14KDD	projektowana	dojazdowa	10,0m	6,0	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
			gminna			
19)	15KDD	projektowana	dojazdowa	10,0m	6,0	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
			gminna			
20)	16KDD	istniejąca wzdłuż torów	dojazdowa	według rysunku planu	6,0	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe - poszerzenie drogi istniejącej
			gminna			
21)	17KDD	istniejąca ul. Domaniewskiej	dojazdowa	12,0m	6,0	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
			gminna			
22)	18KDD	projektowana	dojazdowa	10,0m	6,0	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
			gminna			
23)	19KDD	projektowana	dojazdowa	10,0m	6,0	- włączenia dróg dojazdowych,

			gminna			wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
24)	20KDD	istniejąca ul. Południowa	dojazdowa	według rysunku planu	6,0	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
			gminna 0119034			
2.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegające ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów					
	do czasu realizacji dróg projektowanych dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu					
3.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy					
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%					

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 54. 1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1 ⁽¹⁾

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA OBSZARU OŁTARZEW - DOMANIEWEK

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew-Domaniewek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ołtarzew -Domaniewek

§ 1. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach: 27 kwietnia 2006r. - 18 maja 2006r., jak również w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do dnia 1 czerwca 2006r. nie zgłoszono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew-Domaniewek.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania

1. Sposób realizacji zadań należących do zadań własnych gminy zapisanych a ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań spośród określonych w rozdziale 4 i 5 Działu II niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego planu programów inwestycyjnych stanowiących załącznik do budżetu Miasta i gminy Ożarów Mazowiecki, zatwierdzonego w trybie uchwały Rady Miejskiej,
- 2) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego planu programów inwestycyjnych.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy zapisanych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych,
- 2) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie na każdy rok.

Przypisy:

* Z dniem 2 kwietnia 2010 r. ustalenia planu uchwalonego niniejszą uchwałą utraciły moc na obszarze objętym planem zatwierdzonym uchwałą nr 392/2009 z dnia 17 listopada 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew - Domaniewek (Mazow.2010.45.648), zgodnie z § 9 przywołanej uchwały.

¹⁾ Z dniem 2 kwietnia 2010 r. załącznik nr 1 utracił moc na obszarze objętym planem zatwierdzonym uchwałą nr 392/2009 z dnia 17 listopada 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew - Domaniewek (Mazow.2010.45.648), zgodnie z § 9 przywołanej uchwały - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu.