

Mazow.2007.166.4496

2009-04-11	zm.	Mazow.2009.31.701	§ 1
2011-04-28	zm.wyn.z	Mazow.2011.45.1493	§ 18

**UCHWAŁA Nr 64/07
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 27 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów - Kaputy - Kręczki.

(Warszawa, dnia 23 sierpnia 2007 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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. 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 Umiastów-Kaputy-Kręczki zwany dalej w treści niniejszej uchwały "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają; granice administracyjne wsi Umiastów, wsi Kaputy i wsi Kręczki.

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

- 1) we wsi Umiastów, uchwalony uchwałą nr 58/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 kwietnia 2003r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003r. Nr 229, poz. 6031;
- 2) we wsi Kaputy, uchwalony uchwałą nr 138/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 października 2003r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003r. Nr 331, poz. 9540;
- 3) we wsi Kaputy, uchwalony uchwałą nr 263/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 lutego 2001r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001r. Nr 75, poz. 781;
- 4) we wsi Kręczki, uchwalony uchwałą nr 24/02 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 30 grudnia 2002r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003r. Nr 69, poz. 1806;
- 5) we wsi Kręczki, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr 195/04 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 29 kwietnia 2004r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2004r. Nr 174, poz. 4506;

4. Granice obszaru objętego planem i terenów, o których mowa w ust. 3 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 gminy Ożarów Mazowiecki.

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

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania- stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rysunek tereny zmeliorowane w skali 1:5000 - stanowiący załącznik nr 4* do niniejszej 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) granice stref (zasieg) oddziaływania komunikacji kołowej;
- 7) korytarze linii elektroenergetycznych i gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 8) granice stref od cmentarza;
- 9) oznaczenia obiektów i terenów podlegających ochronie;
- 10) oznaczenia miejsc połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.

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

4. Oznacza się na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego tj. granice nowych działek i granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich warunków planu oraz przepisów 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

§ 6. 1. Ilekcóż 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 ust. 2 i 3, 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 z późn. 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 - symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
- 8) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć granice terenów oznaczone na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną dla terenu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia z dopuszczalnym przekroczeniem tej linii, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią;
- 10) strefie zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną dla terenu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia;
- 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, prywatne pracownie projektowe, usługi hotelowe 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) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym stanowiące realizację celów publicznych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) dominancie - należy przez to rozumieć obiekty lub narożniki zabudowy i fragmenty elewacji położone w miejscach eksponowanych i na osiach widokowych, dla których ustala się stosowanie rozwiązań projektowych podkreślających to położenie;
- 17) niepublicznej drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 18) orientacyjnej linii podziału wewnętrznego - należy przez to rozumieć proponowane granice wydzielanych działek;
- 19) linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć granice działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 17;
- 20) sięgaczu- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
- 21) bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej - należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
- 22) bezpośrednim dostępem do infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
- 23) 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;

- 24) 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 obiektami otaczającymi;
- 25) zabudowie w zorganizowanym osiedlu - należy przez to rozumieć zabudowę wraz z niezbędną komunikacją i infrastrukturą techniczną realizowaną jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek związanych ze sobą funkcjonalnie i technicznie;
- 26) ochronie drzew - należy przez to rozumieć zakaz samowolnego wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i sytuacji uzasadnionych względami fitosanitarnymi oraz takie zagospodarowanie terenów na których znajdują się drzewa, które ograniczy niekorzystne dla drzew zmiany środowiska;
- 27) opinii geotechnicznej - należy przez to rozumieć krótki opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie oględzin w terenie z określeniem głębokości zwierciadła wody;
- 28) 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;
- 29) terenach otwartych - należy przez to rozumieć tereny pozostające poza zwartą zabudową, w szczególności: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zadrzewień i zieleni w otoczeniu rowów oraz tereny stawów;
- 30) zabudowaniach mieszkalnych - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone na mieszkania, a także na okresowy lub stały pobyt ludzi poza stałym miejscem zamieszkania.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Dział II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

Przeznaczenie terenów

§ 7. 1. Ustala się, że wiodącą funkcją terenu na obszarze objętym planem jest funkcja rolnicza, funkcja mieszkaniowa i funkcja usługowo - produkcyjna (w tym związana z produkcją rolniczą).

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlach zorganizowanych - oznaczone na rysunku planu symbolem MNn;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 5) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 6) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 8) teren usług handlu z dopuszczeniem funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem UH/MN;

- 9) teren usług oświaty - oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
- 10) teren usług zdrowia - oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
- 11) teren usług kultury - oznaczony na rysunku planu symbolem UK;
- 12) teren usług sportu i rekreacji z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - oznaczony na rysunku planu symbolem US/MN;
- 13) teren zabytkowego parku podworskiego w Kręczkach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczony - na rysunku planu symbolem ZP/MW;
- 14) teren zabytkowego parku podworskiego z dworem w Umiastowie - oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/MN/U;
- 15) teren zieleni urządzonej z bazą zieleni - oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/ZB;
- 16) teren cmentarza - oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 17) tereny ogrodów działkowych - oznaczone na rysunku planu symbolem ZD;
- 18) tereny zieleni naturalnej oznaczone - na rysunku planu symbolem ZN;
- 19) teren lasu oznaczony - na rysunku planu symbolem ZL;
- 20) tereny bazy zieleni oznaczone - na rysunku planu symbolem ZB;
- 21) tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 22) tereny wód powierzchniowych stawy - oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 23) teren stacji redukcyjnej gazu - oznaczony na rysunku planu symbolem G;
- 24) tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem K z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) KDG - droga główna,
 - b) KDZ - drogi zbiorcze,
 - c) KDL - drogi lokalne,
 - d) KDD - drogi dojazdowe,
 - e) KDW - droga wewnętrzna.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające i 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.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 9. 1. Ustala się teren usług kultury jako przestrzeń publiczną obszaru planu.

2. Na terenie usług kultury, w obiektach użyteczności publicznej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się:

- 1) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacenie i uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
- 2) urządzenie ścieżek rowerowych;
- 3) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego (rzeźby, pomniki, słupy i wiaty przystankowe, słupy informacyjne, pojemniki na zieleni ozdobną, kosze na śmieci, ławki i latarnie itp.) podnoszące jakość użytkową i estetyczną;
- 4) zasady realizacji i sytuowania ogrodzeń przyjęte dla całego obszaru planu;

5) sytuowanie reklam zgodnie z zasadami ich rozmieszczenia ustalonymi dla całej gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 10. 1. Reklamy i inne znaki informacyjno - plastyczne w obszarach przestrzeni publicznych i na pozostałych terenach 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.

2. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokowanie, za zgodą zarządcy, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, zieleni, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, miejsc postojowych

3. W zakresie małej architektury dopuszcza się lokowanie słupów i wiat przystankowych, słupów informacyjnych, pojemników na zielenią ozdobną, koszy na śmieci, ławek i latarni.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

§ 12. 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;
- 6) zasady realizacji i sytuowania ogrodzeń.

§ 13. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

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

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Dla terenów, na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia, ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy założeniu spełnienia następujących warunków:

- 1) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- 2) nakazuje się takie podziały, aby były zachowane minimalne powierzchnie biologicznie czynne zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- 3) nakazuje się zachowanie wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części terenu pozostałych po podziale działek budowlanych i z zachowaniem innych ustaleń planu.

2. Ustala się w obszarze planu konieczność wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego, przy uwzględnieniu zasady, aby nowy układ granic działek budowlanych zapewnił bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub niepublicznej drogi wewnętrznej. Drogi powinny być wyznaczone w sposób umożliwiający dogodną obsługę komunikacyjną wszystkich nieruchomości, które do nich przylegają, a ich szerokości w liniach rozgraniczających nie powinny być mniejsze niż, odpowiednio: 10m dla dróg publicznych lub 8m dla niepublicznych dróg wewnętrznych.

3. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu innych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.

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

5. Ustala się dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości przede wszystkim dla wyznaczenia układu

komunikacyjnego w obszarze planu, umożliwiającego indywidualne tworzenie działek budowlanych w ramach podziałów wtórnych pojedynczych lub kilku sąsiednich, obecnych działek.

6. Szerokość frontu nowych działek budowlanych należy przyjmować odpowiednio z ustalonymi szerokościami dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;

7. Ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.

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

§ 15. 1. Oznacza się na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały granice terenów zmeliorowanych oraz ustala warunki ich ochrony.

2. Wskazuje się na rysunku planu obszary ze zwierciadłem wody powyżej 1m p.p.t i 2m p.p.t. oraz ustala się zakaz podpiwniczenia w obszarach.

§ 16. Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 400kV, 220kV, 110kV i 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.

§ 17. 1. Oznacza się na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia " 400 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 ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r. Wzdłuż gazociągu " 400mm ustala się zachowanie odległości podstawowych po 15m od osi gazociągu w obie strony. Odległości podstawowe obowiązują również wokół stacji redukcyjnej gazu.

§ 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 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 odwodnienia terenów zabudowy oraz terenów komunikacji.

4. Ustala się warunki ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem.

5. 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.

6. Ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 400kV, 220kV i 110kV.

§ 20. 1. Ustala się ochronę układu hydrograficznego rowów doprowadzających do Kanału Ożarowskiego.

2. Ustala się warunki ochrony i utrzymania zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek,

ochronę zieleni w zespołach zieleni parkowej, ochronę nasadzeń szpalerowych zieleni śródpolnej, nad rowami i wzdłuż dróg oraz pojedynczych cennych drzew wskazanych do ochrony.

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

4. Ustala się zachowanie i uzupełnienie korytarzy ekologicznych.

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

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

7. Dla poszczególnych terenów ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt 14.

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

§ 22. Oznacza się pojedyncze drzewa o charakterze pomnikowym oraz aleje drzew dla których ustala się zasady ochrony.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 23. 1. W obszarze planu, w Umiastrowie, w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, ustala się ochronę podworskiego parku krajobrazowego z dworem, z zachowanymi wzdłuż granic parku nasadzeniami szpalerowymi i pojedynczymi drzewami. Oznacza się na rysunku planu specjalnym symbolem granice terenu znajdującego się w ewidencji konserwatora zabytków. Ustala się ochronę pozostałej części zabytkowego założenia z nasadzeniami szpalerowymi i pojedynczymi drzewami oraz stawami, którego granice jako strefy ochrony konserwatorskiej wyznacza się na rysunku planu.

2. W obszarze planu, we wsi Kręczki, w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, ustala się ochronę podworskiego parku krajobrazowego z budynkiem gospodarczym, z zachowanymi wzdłuż granic parku nasadzeniami szpalerowymi i pojedynczymi drzewami.

3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 i 2 określa się cechy elementów podlegające ochronie, określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania, ustala się zasady ochrony konserwatorskiej zmierzające do zachowania oraz ustala warunki dostosowania do współczesnych funkcji.

§ 24. 1. Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków nr ew. AZP 56-64/7, 56-64/8 i 56-64/27), w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami: 56-64/7, 56-64/8 i 56-64/27. Na obszarze w/w stref ustala się zakaz zabudowy ze względu na znaczną wartość naukową. Dla inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej, na obszarze w/w stref ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji drogowych i liniowych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 5) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 56-64/9 i 56-64/19), w

formie strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami 56-64/9 i 56-64/19. Na obszarze w/w stref ustala się:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji drogowych i liniowych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 5) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Ustala się ochronę kapliczek przydrożnych wraz z towarzyszącym drzewostanem, dopuszczając ich przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie przy kapliczkach placyków.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

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

2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego:

- 1) droga główna KDG - projektowana jako zamienna za drogę wojewódzką nr 580 poza obszarem planu;
- 2) drogi zbiorcze - 1KDZ - ul. Umiastowska, 2KDZ - ul. Nowowiejska, 3KDZ - ul. Sochaczewska;
- 3) drogi lokalne - 1KDL - ul. Żyzna, 2KDL - ul. Poniatowskiego;
- 4) drogi dojazdowe - KDD.

3. Ustala się linie rozgraniczające wyżej wymienionych dróg. 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.

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

- 1) droga główna KDG - poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowanie;
- 2) drogi zbiorcze KDZ - istniejące 1KDZ - ul. Umiastowska, 2KDZ - ul. Nowowiejska, 3KDZ - ul. Sochaczewska z ustalonymi skrzyżowaniami i włączeniami dróg;
- 3) drogi lokalne - KDL i drogi dojazdowe - KDD.

§ 27. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi głównej KDG:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod drogę KDG i wyznacza południową linię rozgraniczającą drogi KDG dla funkcji komunikacji regionalnej oraz odwodnienia i lokowania zieleni, a także wyznacza się lokalizację skrzyżowania z ul. Żyzną 1KDL;
- 2) ustala się ograniczenie dostępu do drogi KDG z terenów otaczających, przez co należy rozumieć zakaz bezpośrednich wjazdów z działek na tę drogę;
- 3) ustala się szczególne warunki powiązań drogi KDG z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów;
- 4) ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą i miejsc postojowych, poza granicą pasa drogowego dróg KDG (według rysunku planu).

§ 28. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg zbiorczych KDZ:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg KDZ dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej ścieżki rowerowej oraz zieleni;

- 2) ustala się szczególne warunki powiązań dróg KDZ z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia, bez zgody zarządcy drogi, nowych skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych oraz zjazdów.

§ 29. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg lokalnych KDL: wyznacza się na rysunku planu korytarze dróg lokalnych 1KDL - ul. Żyzna i 2KDL - ul. Poniatowskiego, dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, oraz ciągów pieszych i zieleni.

§ 30. 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 2m x 2m na 1 drzewo;
- 4) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile 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 w terenach U/P i terenach usług do obiektu budowlanego winny być wyznaczone drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni umożliwiające dojazd o każdej porze pojazdów jednostek straży przeciwpożarowej;
- 7) w uzgodnieniu z zarządcą drogi obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni;
- 8) ustala się zakaz tworzenia nowych skrzyżowań, włączeń dróg wewnętrznych w tym zjazdów z drugiego rzędu zabudowy z wykorzystaniem zjazdów istniejących bez uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 9) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na działkę frontową z wyłączeniem sytuacji, jeżeli wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej.

§ 31. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m.

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

§ 32. 1. Ustala się wprowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KDZ, KDL.

2. Dopuszcza się wydzielone ścieżki rowerowe poza jezdnią w liniach rozgraniczających dróg, po zaspokojeniu potrzeb związanych z ruchem pieszym (bez KDG).

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

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

§ 35. 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 (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;
- 2) ⁽¹⁾ zabudowa wielorodzinna - 1,3 miejsce postojowe na 1 mieszkanie (liczone na parkingach nadziemnych i w garażach podziemnych);
- 3) usługi - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 4) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - nie mniej niż 3 - 4 miejsca na sklep;
- 5) usługi oświaty - 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 6) kultura, sport - 20 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 7) dla obiektów masowych imprez sportowych odpowiednia ilość miejsc postojowych;
- 8) cmentarz - 10 miejsc dla samochodów osobowych i 2 autokary;
- 9) handel ekspozycyjny - 20 miejsc postojowych na 1000m² p. uż. i 0,15 miejsca postojowego na autokar na 1000m² p. użytkowej,
- 10) sezonowe obiekty handlowe - 20 miejsc postojowych na obiekt;
- 11) hotel - 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 12) gastronomia - 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
- 13) funkcje usługowo-produkcyjne - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 14) hurtownie bez handlu detalicznego - 3 miejsca postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 15) hurtownie z handlem detalicznym - 5 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 16) zakłady produkcyjne - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 17) ogrody działkowe - 5 miejsc na postojowych na 10 działek;
- 18) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu

§ 36. 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 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 ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, wybudować sieć lub przyłącze. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

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 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t.jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 z późn. 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

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

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

§ 38. 1. Ustala się docelowo odprowadzenie ścieków 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 w systemie rozdzielczym, realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym dla terenów skoncentrowanej zabudowy;
- 2) ustala się, że ścieki produkcyjne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji winny być podczyszczone w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
- 3) na terenach zorganizowanych osiedli 1MNn i 2MNn dopuszcza się realizację lokalnej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków;
- 4) na terenach usług, terenach usług i produkcji, bazy MPRO dopuszcza się realizację lokalnych (mechaniczno - biologicznych) oczyszczalni ścieków;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji, albo dla rozproszonej zabudowy zagrodowej dopuszcza się realizację lokalnych (mechaniczno-biologicznych) 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 zarząd melioracji i urządzeń wodnych;
- 6) 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 urządzeń 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 i rowów melioracji szczegółowej stanowiących dopływy Kanału Ożarowskiego z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych oraz możliwości hydraulicznych;
- 5) zachowuje się rowy melioracji szczegółowej (dopływy Kanału Ożarowskiego) dla funkcji odwodnienia terenów rolniczych i terenów zabudowy;
- 6) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów U/P, U/MN i U;
- 7) przyjmuje się rozwiązania odprowadzenia wód opadowych z terenu drogi KDG i dróg zbiorczych według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urządzeń

wodnych;

- 8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 39. 1. Ustala się 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. Ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych.

3. Dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych 15kV i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci.

4. Ustala się projektowanie tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi.

5. Ustala się lokowanie urządzeń energetycznych w sposób umożliwiający dostęp służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie, w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją wyżej wymienionych urządzeń.

6. W przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV w terenach MNn, MW/U, MN/U, U, U/MN, US/MN, U/P, UK, ZP/MN/U.

7. Dopuszcza się realizację transformatorowych stacji wewnętrznych tylko w przypadku dużej mocy i braku napowietrznych linii SN.

8. Dopuszcza się 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. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

Zaopatrzenie w gaz

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

2. Zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu.

3. Zasilanie w gaz wymaga spełnienia następujących warunków: minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.

Telekomunikacja

§ 41. 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 kablowe rozprowadzenie linii abonenckich.

3. W pobliżu kabla doziemnego C.T. i R. warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A.

Zaopatrzenie w ciepło

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

Usuwanie odpadów stałych

§ 43. Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu:

- 1) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
- 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 będą usuwane z separatora i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 44. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 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, dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w rozdziałach 1, 2, 3, 4 i 5 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

§ 45.

Oznaczenie terenu		1-MN-10MN
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia: budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) zielenie urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) nowe usługi towarzyszące - wbudowane b) niepubliczne drogi wewnętrzne c) w części terenu 9MN fragment korytarza napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 400kV
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, a na terenach 7MN i 8MN dopuszczalna zabudowa szeregowa b) zachowanie pasm ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu na elewacjach d) o ile budynki sąsiednie nie są substandardowe i można się spodziewać ich wymiany harmonizowanie wysokości i gabarytów zabudowy projektowanej i istniejącej e) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden segment bliźniaka albo jeden segment zabudowy szeregowej
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d b) przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz, o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki

		<p>e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza</p> <p>f) ustala się odsunięcie zabudowy na, co najmniej 5m od brzegu stawu i rowów zachowanych jako otwarte</p> <p>g) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 2 i 6 i ust. 6 pkt 1 lit. e</p>
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	<p>a) ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej</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>c) 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 w planie 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 budowlanej	do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m ² powierzchni zabudowy
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 50%
5)	wysokość budynków	mieszkalnych do 3 kondygnacji - do 11m gospodarczych i garaży 1 kondygnacja - do 3,5m
6)	kształt dachów	<p>a) budynki mieszkalne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach 25-45° z możliwością stosowania mansard i okien połaciowych</p> <p>b) garaże, budynki gospodarcze: dachy płaskie lub skośne 15-45°</p>
7)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach,</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
8)	powierzchnia usług	wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego w tym powierzchnia usług handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży
9)	reklamy (§ 10.1)	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 budowlanych 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 niepublicznych dróg wewnętrznych, w takich przypadkach, przeznaczają się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki</p> <p>c) ustala się symetryczne narożne ścieżki linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścieżki linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p> <p>e) ogrodzenia od rowów zachowanych jak otwarte i stawów nie mniej niż 1,5m od ich brzegów lub nie mniej niż 3m w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego</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
12)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) 1000m ² dla zabudowy wolno stojącej, 500m ² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka) i 400m ² dla zabudowy szeregowej (jeden segment) b) ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod niepubliczne drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi publiczne
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	7m dla zabudowy szeregowej, 10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 16- 20m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z tolerancją dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku drogi
2)	kąt położenia granicy działek budowlanych do linii rozgraniczającej dróg	60°-90°
3)	zasady i warunki podziału	a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej oraz zachowanie ustalone minimalne powierzchnie biologicznie czynne 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 zasady wydzielenia działek budowlanych i niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki i niepubliczne drogi wewnętrzne, nie stanowią ustaleń planu - w przypadku wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek, oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4m, a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie - każda nowa niepubliczna 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 nowych niepublicznych 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 niepublicznych dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD - dla pojedynczych działek ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej

		<p>szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki</p> <p>- zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi</p> <p>d) 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)	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 bądź kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych
	b)	ustala się zachowanie otwartych rowów w terenach MN dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg
	c)	od rowów zachowanych jak otwarte, nie przebiegających wzdłuż dróg, ustala się zachowanie, co najmniej jednostronnego pasa eksploatacyjnego (3m od brzegu rowu) niezabudowanego i wolnego od drzew
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)	zakaz lokowania nowej funkcji usługowej w oddzielnych budynkach	
4)	zakaz lokowania wolno stojącej zabudowy usługowej, zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz masztów telefonii komórkowej	
5)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
6)	a)	w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 19m od osi linii w każdą stronę), lokowanie budynków gospodarczych, garaży, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii lub zamianę na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc
	b)	w korytarzu napowietrznej linii 400kV lokowanie zabudowy budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego
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) w terenie 4MN ustala się ochronę stawu przed zanieczyszczeniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania</p> <p>c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>d) ustala się nakaz wprowadzenia obsadzeń szpalerowych wzdłuż ogrodzeń od strony dróg i rowów</p> <p>e) na fragmencie terenu 9MN ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV (43m od osi linii przebiegającej poza terenem 9MN) oraz w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (po 19m w każdą stronę od osi linii)</p> <p>f) ustala się nakaz ochrony zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg, a ustaloną w planie linią zabudowy</p> <p>g) tereny zabudowy MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny</p>

		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)
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 lokalnej i dojazdowych oraz dopuszczalna od strony dróg zbiorczych w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Obsługa komunikacyjna terenu 6MN od istniejącej drogi poza obszarem planu	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 2

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlu zorganizowanym 1MNn

§ 46.

	Oznaczenie terenu	1 MNn
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (min. lokalna oczyszczalnia ścieków, ujęcie wody itp.), komunikacja pieszo - jezdna, zielenią urządzoną o charakterze parkowym oraz niezbędnymi usługami towarzyszącymi

		wbudowanymi lub w oddzielnych budynkach (co najmniej przedszkole)
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia: budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie wbudowane lub dobudowane c) obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa wielorodzinna b) zachowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV
4)	zasady zagospodarowania	roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej b) zabudowa wielorodzinna jako dominanta urbanistyczna c) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy d) zagospodarowanie terenu w korytarzu linii 220kV w formie zieleni urządzonej, parkingów, zespołów garaży lub zabudowy usługowej e) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu na elewacjach f) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, jeden segment bliźniaka lub jeden segment zabudowy szeregowej
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem: oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c b) przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz, o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki d) ustala się odsunięcie zabudowy na, co najmniej 5m od brzegu rowów zachowanych jako otwarte e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza f) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 2 i ust. 6 pkt 1 lit. e
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	a) ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	a) do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m ² powierzchni zabudowy dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej b) do 60% powierzchni działki w tym garaże do 60m ² powierzchni zabudowy dla zabudowy szeregowej c) do 75% dla zabudowy wielorodzinnej
4)	powierzchnia biologicznie czynna na	a) co najmniej 50% dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej b) co najmniej 40% dla zabudowy szeregowej

	działce budowlanej	c) co najmniej 25% dla zabudowy wielorodzinnej
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 3 kondygnacji - do 12m b) zabudowa wielorodzinna do 5 kondygnacji c) usług, budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji do 7m
6)	kształt dachów	a) budynki mieszkalne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach 25-45° z możliwością stosowania mansard i okien połaciowych b) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy wielorodzinnej c) budynki usług, garaże, budynki gospodarcze: dachy płaskie lub skośne 15-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego. Usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży
9)	reklamy (§ 10.1)	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	a) ogrodzenia działek budowlanych 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 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 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 niepublicznych dróg wewnętrznych d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych e) ogrodzenia od rowów zachowanych jak otwarte nie mniej niż 1,5m od ich brzegów
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
12)	współczynnik intensywności	0,7
13)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) 750m ² dla zabudowy wolno stojącej, 500m ² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka), 300m ² dla zabudowy szeregowej (jeden segment) b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% c) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod niepubliczne drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	7m dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej, 10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 20m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z tolerancją dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku drogi
2)	kąt położenia granicy działek budowlanych do linii rozgraniczającej	60°-90°

	dróg	
3)	zasady i warunki podziału	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>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</p> <p>c) ustala się zasady wydzielenia działek i niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki i niepubliczne drogi wewnętrzne, nie stanowią ustaleń planu - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - ustala się minimalne linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych na 8m - każda nowa niepubliczna 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 nowych niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych - dla pojedynczych działek ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki <p>d) 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 bądź kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędem wodnych</p> <p>b) od rowów zachowanych jak otwarte, nie przebiegających wzdłuż dróg, ustala się zachowanie, co najmniej jednostronnego pasa eksploatacyjnego (3m od brzegu rowu) niezabudowanego i wolnego od drzew</p>	
2)	w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 34m od osi linii w każdą stronę) lokowanie budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc	
3)	zakaz lokowania: składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, punktów sprzedaży paliw i olejów opałowych, domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie oraz masztów telefonii komórkowej	
4)	zakaz zmiany funkcji w budynkach usług, budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
5)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
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

		<p>sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się sytuowanie obiektów i urządzeń lokalnej oczyszczalni w taki sposób aby oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza działką na której zostanie zlokalizowana oczyszczalnia</p> <p>c) ustala się nakaz ochrony zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg a ustaloną w planie linią zabudowy</p> <p>d) teren zabudowy 1MNn w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna 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> <p>e) ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (po 34m w każdą stronę od osi linii)</p>
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-64/19 ustalenia § 24 ust. 2	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi KDL ustalonymi połączeniami, a od strony dróg KDD ustalonymi połączeniami i bezpośrednio z drogi KDD	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w osiedlu zorganizowanym 2MNn

§ 47.

Oznaczenie terenu	2MNn
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania
1)	przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo - jezdnią, zielenią urządzoną oraz niezbędnymi wbudowanymi usługami towarzyszącymi
2)	przeznaczenie uzupełniające a) urządzenia: budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) obiekty małej architektury
3)	zasady zagospodarowania roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej b) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Zakaz stosowania sidingu na elewacjach d) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, jeden segment bliźniaka lub jeden segment zabudowy szeregowej
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy a) sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem dla zabudowy mieszkaniowej oddziaływania komunikacji oraz uwzględnieniem warunków wymienionych j.n. lit. b, c b) przedsiionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz, o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza e) ustala się odsunięcie zabudowy na, co najmniej 5m od brzegu rowów zachowanych jako otwarte f) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 2
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy a) ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej a) do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m ² powierzchni zabudowy dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej b) do 60% powierzchni działki w tym garaże do 60m ² powierzchni zabudowy dla zabudowy szeregowej
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej a) co najmniej 50% dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej b) co najmniej 40% dla zabudowy szeregowej

4)	wysokość budynków	mieszkalnych do 3 kondygnacji - do 11m gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji do 7m
5)	kształt dachów	a) budynki mieszkalne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach 25-45° z możliwością stosowania mansard i okien połaciowych b) garaże, budynki gospodarcze: dachy płaskie lub skośne 15-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży
8)	reklamy (§ 10.1.)	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 budowlanych 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 przeznacza się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki c) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i 5m wzdłuż drogi KDL i niepublicznych dróg wewnętrznych d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych e) ogrodzenia od rowów zachowanych jak otwarte nie mniej niż 1,5m od ich brzegów lub nie mniej niż 3m w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
11)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) 750m ² dla zabudowy wolno stojącej, 500m ² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka), 300m ² dla zabudowy szeregowej (jeden segment) b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi publiczne
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	7m dla zabudowy szeregowej, 10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 20m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z tolerancją dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku drogi
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej dróg	60°-90°

3)	zasady i warunki podziału	<p>a) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>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</p> <p>c) ustala się zasady wydzielenia działek budowlanych i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki i drogi wewnętrzne, nie stanowią ustaleń planu - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - ustala się minimalne linie rozgraniczające dróg wewnętrznych na 8m - 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 nowych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDL i dróg wewnętrznych - dla pojedynczych działek g ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki <p>d) 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 bądź kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych</p> <p>b) ustala się wyznaczenie wzdłuż rowów otwartych dróg wewnętrznych jako dróg eksploatacyjnych</p> <p>c) od rowów zachowanych jak otwarte, nie przebiegających wzdłuż dróg, ustala się zachowanie, co najmniej jednostronnego pasa eksploatacyjnego (3m od brzegu rowu) niezabudowanego i wolnego od drzew</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)	zakaz lokowania: składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie oraz masztów telefonii komórkowej	
4)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
5)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
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 drogi b) ustala się nakaz ochrony zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg a ustaloną w planie linią zabudowy c) tereny zabudowy 2MnN 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)
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 drogi 1KDL ustalonym połączeniem, od strony drogi KDZ nie częściej niż co 150m i w uzgodnieniu z zarządcą drogi	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 4

Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej MW/U

§ 48.

	Oznaczenie terenu	MW/U
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	

1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa zamieszkania zbiorowego (hotel) i zabudowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacja pieszo - jezdnią i zielenią urządzoną
2)	przeznaczenie uzupełniające	garaże podziemne lub w zespole
3)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi dla obsługi zabytkowego zespołu na terenie ZP/MN/U
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej b) zachowanie zabudowy w układzie wolno stojącym c) zachowanie zadrzewień d) zachowanie rozmieszczenia zabudowy wzdłuż drogi dojazdowej do dworu ze szpalerem drzew e) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej i wewnętrznych stacji elektroenergetycznych f) uporządkowanie zabudowy gospodarczej i garaży w zakresie lokalizacji i wyglądu
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) ustala się zachowanie strefy zabudowy wyznaczonej w obrysie istniejącej zabudowy ze względu na ochronę zabytkowego zespołu b) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy
2)	powierzchnia zabudowy i utwardzona na terenie i na każdej działce budowlanej	do 50%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie i na każdej działce budowlanej	co najmniej 50%
4)	wysokość budynków	nie więcej niż 2 kondygnacje nie więcej niż 9m dla zachowania odpowiedniej skali zabudowy w sąsiedztwie dworu
5)	kształt dachów	przy przebudowie dachy o symetrycznych połaciach- 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	reklamy	zakazuje się umieszczanie reklam
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenia terenu od strony drogi lokowane w liniach rozgraniczających tej 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) od pozostałych granic dopuszcza się ogrodzenie terenu ażurowe w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
9)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
10)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	zachowuje się teren MW/U jako całość funkcjonalno przestrzenna
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty działek	20m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego
3)	zasady i warunki podziału	a) ustala się wydzielenie działki pod poszerzenie drogi LKDZ, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie b) dopuszcza się wydzielenie działki pod urządzenia infrastruktury technicznej c) zakazuje się takich podziałów, które związane byłyby z wydzielaniem działek ze zjazdami na ul. Umiastowska d) podziały w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz samowolnych zmian stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	zakaz lokowania masztów telefonii komórkowej	
3)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi	
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 drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) teren zabudowy MW/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego 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)
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	teren w strefie ochrony konserwatorskiej ustalenia § 23 ust. 1. Inwestowanie w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków	

8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony ul. Umiastowskiej istniejącym zjazdem i od strony drogi 24KDD
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
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 10%

Rozdział 5

Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U

§ 49.

Oznaczenie terenu	1MN/U do 23MN/U i 25MN/U do -34MN/U				
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania				
1)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">przeznaczenie podstawowe</td> <td> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna b) wbudowane usługi towarzyszące lub usługi w zakresie: handlu detalicznego z uwzględnieniem warunków ust. 3 pkt 8, handlu ekspozycyjnego, handlu hurtowego, kultury, turystyki i sportu, (motel, hotel, pensjonat) obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, rzemieślnicze (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku), z wyłączeniem nowych obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych i stacji sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych) </td> </tr> <tr> <td>2)</td> <td> a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia: budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie </td> </tr> </table>	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna b) wbudowane usługi towarzyszące lub usługi w zakresie: handlu detalicznego z uwzględnieniem warunków ust. 3 pkt 8, handlu ekspozycyjnego, handlu hurtowego, kultury, turystyki i sportu, (motel, hotel, pensjonat) obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, rzemieślnicze (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku), z wyłączeniem nowych obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych i stacji sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych)	2)	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia: budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie
przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna b) wbudowane usługi towarzyszące lub usługi w zakresie: handlu detalicznego z uwzględnieniem warunków ust. 3 pkt 8, handlu ekspozycyjnego, handlu hurtowego, kultury, turystyki i sportu, (motel, hotel, pensjonat) obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, rzemieślnicze (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku), z wyłączeniem nowych obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych i stacji sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych)				
2)	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia: budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie				

		d) zielen urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez usług c) niepubliczne drogi wewnętrzne d) w terenie 17MN/U wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa socjalna i komunalna służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej e) w terenach 22MN/U, 23MN/U i 30MN/U zachowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV f) w terenie 14MN/U zachowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV g) w terenach 6MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U i 15MN/U zachowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej b) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowanie ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy c) zachowanie stawów z zadrzewieniami d) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu na elewacjach e) harmonizowanie wysokości i gabarytów zabudowy projektowanej i istniejącej, o ile budynki sąsiednie nie są substandardowe i można się spodziewać ich wymiany f) 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	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d, e b) portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku), dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy d) linie zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów usług (dotyczy ściany najbliższej tej granicy) e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza g) ustala się odsunięcie zabudowy na, co najmniej 5m od brzegu stawu i rowów zachowanych jako otwarte h) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 2 i 3 i ust. 6 pkt 1 lit. e, f, g
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	a) ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy (budynki mieszkalne, gospodarcze lub garaże) przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jak docelową zabudowę w układzie bliźniaczym 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
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami towarzyszącymi do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m ² powierzchni zabudowy b) zabudowa mieszkaniowa i usługi w oddzielnych budynkach do 65% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m ² powierzchni zabudowy c) zachowana zabudowa zagrodowa do 80% d) zabudowa socjalna i komunalna do 75%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wbudowane usługi, co najmniej 50% b) zabudowa mieszkaniowa i usługi w oddzielnych budynkach, co najmniej 35% c) zachowana zabudowa zagrodowa, co najmniej 20% d) zabudowa socjalna i komunalna do 25%
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 3 kondygnacji - do 11m b) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji do 6m c) usługowych do 3 kondygnacji - do 12m d) socjalnych i komunalnych do 3 kondygnacji do 12m e) gospodarczych w zabudowie zagrodowej - do 2 kondygnacji do 6m
6)	kształt dachów	a) zabudowa mieszkaniowa dachy płaskie, dachy dwuspadowe albo wielospadowe o symetrycznych połaciach 25-45° z możliwością stosowania wykuszy i okien połaciowych b) budynki usług, garaże, budynki gospodarcze dachy płaskie lub skośne 25-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	a) wbudowane usługi towarzyszące do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego b) usługi handlu do 100m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
9)	reklamy (§ 10.1.)	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 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 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych d) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek) e) ogrodzenia od rowów zachowanych jako otwarte i stawów nie mniej niż 1,5m od ich brzegów lub nie mniej niż 3m w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego wzdłuż rowu
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
12)	minimalne powierzchnie nowych	a) 1000m ² dla zabudowy wolno stojącej, 500m ² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment) b) 1200m ² dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z usługami wbudowanymi, 600m ² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment)

	wydzielanych działek budowlanych	<p>bliźniaka) z usługami wbudowanymi</p> <p>c) 3000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej i zabudowy usługowej w oddzielnych obiektach</p> <p>d) ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi</p> <p>e) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% lub o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi publiczne</p>
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	10m tylko dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 16m - 20m tylko dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, 20-25m dla zabudowy mieszkaniowej z usługami, z tolerancją dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku drogi
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej dróg	60°-90°
3)	zasady i warunki podziału	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej oraz zachowane ustalone minimalne powierzchnie biologicznie czynne</p> <p>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</p> <p>c) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki i niepubliczne drogi wewnętrzne (oznaczone linią przerywaną orientacyjnie linie podziału wewnętrznego) nie stanowią ustaleń planu - w przypadku wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające niepublicznych 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 niepubliczna 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 nowych niepublicznych 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 KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych i niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDL, KDD i niepublicznej drogi wewnętrznej - dla pojedynczych działek ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki - zakazuje się podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem działek z nowymi zjazdami na ul. Umiastowską, Nowowiejską i Sochaczewską bez zgody zarządcy drogi

	d) 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)
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
1)	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 lub kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych b) ustala się zachowanie otwartych rowów melioracyjnych dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg c) od rowów zachowanych jak otwarte, nie przebiegających wzdłuż dróg, ustala się zachowanie, co najmniej jednostronnego pasa eksploatacyjnego (3m od brzegu rowu) niezabudowanego i wolnego od drzew
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)	a) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 19m od osi linii w każdą stronę), lokowanie budynków gospodarczych, garaży, parkingów oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii lub zamianę na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc b) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 34m od osi linii w każdą stronę) lokowanie budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc c) dopuszcza się przebudowę istniejących linii o napięciu 220kV na linie 400kV względnie na linie wielotorową wielonapięciową bez powiększania korytarza d) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w korytarzu linii 110kV i 220kV e) w korytarzu napowietrznej linii 400kV lokowanie budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego
4)	a) w terenie 22MN/U w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży b) w terenie 21MN/U i 22MN/U w odległości od 50m do 150m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowań 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 c) w terenie 21U/MN i 22U/MN zakaz lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150m od granic cmentarza
5)	zakaz lokowania: zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie oraz masztów telefonii komórkowej
6)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
7)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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, że prowadzona działalność usługowa 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>c) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko</p> <p>d) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>e) ustala się ochronę stawów przed zanieczyszczeniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania</p> <p>f) w terenach 6MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 15MN/U ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV (po 43m w każdą stronę od osi linii)</p> <p>g) w terenie 4MN/U i 14MN/U ustala się zakaz nowej zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (po 34m w każdą stronę od osi linii)</p> <p>h) w terenach 22MN/U, 23MN/U i 30MN/U ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (po 19m w każdą stronę od osi linii)</p> <p>i) dla terenów MN/U przy drogach KDZ nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej) 50m od skrajnej krawędzi jezdni dróg KDZ. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku</p> <p>j) dla terenów MN/U przy drogach KDL, KDD i niepublicznych drogach wewnętrznych ustala się nakaz ochrony zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg, a ustaloną w planie linią zabudowy</p> <p>k) tereny zabudowy MN/U 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	
	w terenie 8MN/U budynek gospodarczy - obiekt w ewidencji konserwatora zabytków ustalenia § 23 ust. 2	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnej, dojazdowych i dróg wewnętrznych, a dla zabudowy zagrodowej zachowanymi zjazdami	
3)	nowe połączenia dróg wewnętrznych (nie częściej niż co 150m) i zajazdy od strony dróg zbiorczych w uzgodnieniu z zarządcą drogi	
4)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 6

Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN

§ 50.

Oznaczenie terenu	1U/MN-4U/MN
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania
1)	przeznaczenie podstawowe a) w terenach 3U/MN i 4U/MN usługi w zakresie: rzemiosła, handlu detalicznego, handlu ekspozycyjnego, handlu hurtowego, budownictwa, hotelarskie i gastronomii, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, działalności weterynaryjnej, usług pralniczych, transportu, logistyki, gospodarki magazynowej, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i napraw pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych oraz rzemiosła produkcyjnego b) w terenach 1U/MN i 2U/MN usługi w zakresie: rzemiosła, handlu ekspozycyjnego, handlu hurtowego, transportu, gospodarki magazynowej, obsługi technicznej i napraw pojazdów mechanicznych, oraz rzemiosła produkcyjnego
2)	przeznaczenie uzupełniające a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia: budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne a) zachowana funkcja mieszkaniowa w budynkach wolno stojących b) nowa funkcja mieszkaniowa -lokal wbudowany c) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) d) drogi wewnętrzne e) w terenie 4U/MN napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV
4)	zasady zagospodarowania zachowanie, wymiana, rozbudowa i budowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
	cechy elementów a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub jako lokal mieszkalny wbudowany

	zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<p>b) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu i terrakoty na elewacjach</p> <p>c) harmonizowanie wysokości i gabarytów zabudowy projektowanej i istniejącej o ile budynki sąsiednie nie są substandardowe i można się spodziewać ich wymiany</p> <p>d) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden lokal mieszkalny wbudowany</p>
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d, e</p> <p>b) portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy</p> <p>c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy</p> <p>d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>e) linie zabudowy obiektów usług i rzemiosła produkcyjnego wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów, usług i rzemiosła (dotyczy ściany najbliższej tej granicy)</p> <p>f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych</p> <p>g) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 2 i 3 i ust. 6 pkt 1 lit. d</p>
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 80%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 20%
4)	wysokość budynków	<p>a) usługowych do 3 kondygnacji do 15m</p> <p>b) zachowanego budynku mieszkalnego do 3 kondygnacji do 11m</p> <p>c) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji do 6m</p> <p>d) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja do 4,5m</p> <p>e) reklam i masztów oświetleniowych do 25m wysokości</p>
5)	kształt dachów	dachy spadziste 25-45° lub płaskie
6)	kolorystyka	<p>a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne</p> <p>b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości</p>
7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 200m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
8)	reklamy (§ 10.1.)	<p>a) na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku</p> <p>b) na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych w</p>

		miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
9)	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 niepublicznych 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 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych</p> <p>d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p>
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci, trzepaki
11)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	<p>a) 3000m²</p> <p>b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych: pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne, oraz działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi</p> <p>c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5%</p> <p>d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydzielają się lub poszerza drogi</p>
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	20m z tolerancją dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku drogi
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej dróg	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
3)	zasady i warunki podziału	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>b) 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>c) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające niepublicznych 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 niepubliczna 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)

		<ul style="list-style-type: none"> - skrzyżowania niepublicznych 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 niepublicznych dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDD i 5m wzdłuż drogi KDD i drogi wewnętrznej - zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi d) 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)
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 przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji bądź kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych	
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 oraz prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg w przypadku pojawienia się takich możliwości	
3)	na terenie 4U/MN w korytarzu napowietrznej linii 400kV (po 43m w każdą stronę od osi linii) lokowanie zabudowy budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego	
4)	zakaz lokowania: usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 200m ² powierzchni sprzedaży, nowej zabudowy zagrodowej, domów weselnych, zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie	
5)	zakazuje się adaptowania budynków gospodarczych, budynków usług i garaży na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
6)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<ul style="list-style-type: none"> 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 b) ustala się, że prowadzona działalność usługowa 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 c) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko d) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie oraz nakaz wprowadzenia obsadzeń szpalerowych wzdłuż ogrodzeń od strony dróg i rowów e) ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV(tereny 4U/MN) f) 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)
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 KDD. Zachowuje się zjazdy na ul. Nowowiejską w przypadku braku możliwości innej obsługi	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 7

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej U

§ 51.

	Oznaczenie terenu	1U, 2U, 3U
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	a) w terenie 1U usługi sportu i rekreacji b) w terenach 2U i 3U usługi: handlu detalicznego z uwzględnieniem warunków ust. 3 pkt 8, handlu ekspozycyjnego, handlu hurtowego, kultury, turystyki i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hotelarskie, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, rzemieślnicze (takie jak usługi

		fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku), obsługi technicznej i napraw pojazdów mechanicznych oraz stacje sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) wbudowany lokal mieszkalny b) drogi wewnętrzne
4)	zasady zagospodarowania	roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu na elewacjach b) na działce o ustalonym normatywie jeden lokal mieszkalny wbudowany c) na terenie 2U ochrona stawu z zadrzewieniami
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d b) przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz, o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki d) linie zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów usług e) w terenie 3U ustala się zachowanie linii zabudowy oddalonej 10m od brzegu Kanału Ożarowskiego(poza obszarem planu) f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza g) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust 5 pkt 7
2)	powierzchnia zabudowy na działce budowlanej	do 70%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 20%
4)	powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 10%

5)	wysokość budynków	a) usług do 3 kondygnacji do 11m b) budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji do 6m
6)	kształt dachów	dachy płaskie lub spadziste 25-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	handel detaliczny do 300m ² powierzchni sprzedaży
9)	reklamy (§ 10.1.)	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
10)	ogrodzenia	a) ogrodzenia 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) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i dróg wewnętrznych c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych d) ogrodzenie od strony Kanału Ożarówskiego, co najmniej wzdłuż pasa eksploatacyjnego na działce nr ew. 20/8
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci, według jednolitego projektu dla terenu
12)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) 2000m ² b) ustalenie minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi publiczne
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	do 30m z tolerancją dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku drogi
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
3)	zasady i warunki podziału	a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do publicznej lub niepublicznej wewnętrznej i do infrastruktury technicznej 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 jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie c) ustala się zasady wydzielania działek budowlanych i niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek

		<ul style="list-style-type: none"> - minimalne linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych 8m - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m) - skrzyżowania nowych niepublicznych 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 KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD - zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi d) 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)
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię geotechniczną (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę geotechniczną dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
2)	zakaz lokowania zabudowy zagrodowej, obiektów sprzedaży paliw do pojazdów, olejów opałowych, a także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego	
3)	zakaz lokowania zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej	
4)	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) ustala się nakaz likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych	
5)	przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię geotechniczną (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² i wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę geotechniczną dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² i wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
6)	<ul style="list-style-type: none"> a) na terenie 3U w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży b) na terenie 3U w odległości od 50m do 150m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowań 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 c) na terenie 3U zakazuje się lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150m od granic cmentarza 	
7)	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	
8)	część terenu 3U w zasięgu strefy wokół stacji redukcyjnej gazu ustalenia zgodnie z § 17	
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

		<p>sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się, że prowadzona działalność usługowa 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>c) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko</p> <p>d) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>e) ustala się ochronę stawu przed zanieczyszczeniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębienia</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 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych, a dla terenów 1U i 3U zachowanie zjazdów na drogę 1KDZ	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 8

Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P

§ 52.

	Oznaczenie terenu	1U/P, 2U/P
--	-------------------	------------

1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa usługowo-produkcyjna produkcja i przetwórstwo rzemieślnicze, budownictwo, usługi handlu detalicznego, ekspozycyjnego i hurtowego, usługi hotelarstwa i gastronomii, transportu, gospodarki magazynowej, administracji i pośrednictwa finansowego, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaż paliw do pojazdów i sprzedaż olejów opałowych
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) b) drogi wewnętrzne c) w terenie 1U/P zachowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	a) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu na elewacjach b) ustala nasadzenia szpalerowe wzdłuż granic terenu U/P c) lokowanie zabudowy mieszkaniowej wymaga utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d b) portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach lub wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku), dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a linią zabudowy c) linie zabudowy obiektów produkcji, przetwórstwa i usług wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów produkcji, przetwórstwa i usług (dotyczy ściany najbliższej tej granicy) d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych f) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 4 i ust. 6 pkt 1 lit e
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	zabudowa usługowo-produkcyjna i zachowana zabudowa zagrodowa do 80%
3)	powierzchnia	zabudowa usługowo-produkcyjna i zachowana zabudowa zagrodowa, co najmniej 20%

	biologicznie czynna na działce budowlanej	
4)	wysokość budynków	a) zabudowa usługowo - produkcyjna nie więcej niż 20m b) budynki mieszkalne do 3 kondygnacji nie więcej niż 11m c) budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji nie więcej niż 6m d) budynki gospodarcze i garaże 1 kondygnacja nie więcej niż 4,5 e) reklamy i maszty oświetleniowe nie więcej niż 25m wysokości
5)	kształt dachów	dachy płaskie lub skośne 25-35°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 200m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
8)	reklamy (§ 10.1.)	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 od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających 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) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla niepublicznych dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg wewnętrznych c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca(obudowa) na pojemniki na śmieci
11)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek	a) 3000m ² b) dopuszcza się zachowanie terenu 2U/P c) ustalenie minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5%
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek	30m z tolerancją dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku drogi
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg

3)	zasady i warunki podziału	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>b) 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>c) ustala się zasady wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych ustala się na 8m - niepubliczna 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) - dla terenu 1U/P włączenie niepublicznych dróg wewnętrznych i zjazdów do ul. Nowowiejskiej - dla terenu 2U/P zachowuje się zjazd na ul Sochaczewską - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m x 10m dla dróg KDZ oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż niepublicznej drogi wewnętrznej - zakazuje się takich podziałów, które związane byłyby z wydzielaniem działek z nowymi zjazdami na ul. Umiastowską <p>d) 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)	zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej	
2)	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 lub kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych	
3)	przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię geotechniczną (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² i wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę geotechniczną dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² i wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
4)	w korytarzu napowietrznej linii 400kV lokowanie zabudowy budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego	
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 zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami terenu U/P, na którym obiekt jest zlokalizowany</p> <p>c) określa się miejsce tworzenia pasów zieleni izolacyjnej, osłonowej na terenie działki m.in. w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy</p> <p>d) ustala się, że prowadzona działalność nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich</p> <p>e) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko, w szczególności na takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne</p> <p>f) ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu</p>

		napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV (po 43m w każdą stronę od osi linii)
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)	w terenie 1U/P dla nowej zabudowy obsługa komunikacyjna od strony ul. Nowowiejskiej	
3)	dla zabudowy zagrodowej zachowuje się istniejące zjazdy na ul. Umiastowską	
4)	dla terenu 2U/P zachowuje się istniejący zjazd na ul. Sochaczewską	
5)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 9

Teren usług handlu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej UH/MN

§ 53.

	Oznaczenie terenu	UH/MN
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	

1)	przeznaczenie podstawowe	usługi handlu z wbudowaną funkcją mieszkaniową jednorodzinną
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaż i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie; d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu na elewacjach
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d b) przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza f) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 2
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 80% powierzchni działki
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 20%
5)	wysokość budynków	do 3 kondygnacji - nie więcej niż 11m

6)	kształt dachów	dachy płaskie lub skośne o symetrycznych połaciach z możliwością stosowania wykuszy i okien połaciowych - 25-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	do 200m ² powierzchni sprzedaży
9)	reklamy (§ 10.1.)	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	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 0.6 m nad poziom terenu b) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg wewnętrznych c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
12)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) 1000m ² dla zabudowy wolno stojącej, 750m ² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka), 500m ² dla zabudowy szeregowej b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% lub 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi publiczne
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	10m dla zabudowy szeregowej lub bliźniaczej, 16- 20m dla zabudowy wolno stojącej z tolerancją dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
3)	zasady i warunki podziału	a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej b) przy podziale terenu należy wydzielić działki pod poszerzenie ul. Umiastowskiej, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie c) ustala się zasady wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych ustala się na 8m - każda nowa niepubliczna 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) - włączenie niepublicznej drogi wewnętrznej i zjazdu do ul. Umiastowskiej w uzgodnieniu z zarządcą drogi - ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż niepublicznej drogi wewnętrznej d) 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)
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 przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych	
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)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
4)	zakaz lokowania nowej zabudowy zagrodowej	
5)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
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 drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) teren zabudowy UH/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)
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 ul. Umiastowskiej za zgodą zarządcy drogi	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 10

Teren usług oświaty UO

§ 54.

	Oznaczenie terenu	UO
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi oświaty
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi kultury, sportu, zdrowia, administracji, wbudowana funkcja mieszkalna, drogi wewnętrzne
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie pojedynczych drzew tworzących zespół zieleni parkowej b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu na elewacjach
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi LKDZ zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c b) portiernie, przedsionki, zadaszzenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstruktcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działki pełniące funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 60%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 40%
4)	wysokość budynków	a) do 3 kondygnacji nie więcej niż 12m b) dopuszcza się dominantę c) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nie więcej niż 3,5m
5)	kształt dachów	dachy skośne o symetrycznych połaciach - 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	reklamy (§ 10.1.)	na ogrodzeniach
8)	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) ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg wewnętrznych c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
9)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
10)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	zachowuje się teren U0, dopuszczając wydzielenie działki: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i pod drogi wewnętrzne
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	30m
2)	kąt położenia granicy działek do linii	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg

	rozgraniczającej	
3)	zasady i warunki podziału	a) ustala się wydzielenie pod poszerzenie przyległej ul. Umiastowskiej 1KDZ, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie b) zakazuje się takich podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem niepublicznej drogi wewnętrznej lub zjazdu na ul. Umiastowską bez zgody zarządcy drogi
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	w szczególności zakaz lokowania: zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych i lokowania nowej zabudowy zagrodowej	
2)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już lokal mieszkalny wbudowany	
3)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
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 drogi b) teren zabudowy UO w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży 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)
2)	ochrona przyrody	a) zachowanie wskazanych na rysunku planu drzew o charakterze pomnikowym z 15m strefą ochronną wokół drzewa, liczoną od jego zewnętrznej krawędzi b) zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzenia, przekształcania obiektów w otoczeniu oraz prowadzenia działalności, która mogłaby grozić zmianą warunków wegetacyjnych drzew c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu d) zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby w strefie ochronnej wokół drzew e) zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości f) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody
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)	zachowany zjazd na ul. Umiastowską	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	

	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 0,01%

Rozdział 11

Teren usług zdrowia UZ

§ 55.

	Oznaczenie terenu	UZ
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi zdrowia- szpital, przychodnia, apteka, dom opieki
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie; d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowana funkcja mieszkalna, mieszkalnictwo zbiorowe, drogi wewnętrzne
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu na elewacjach

3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d b) portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działki pełniącej funkcje niepublicznej drogi wewnętrznej oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 70%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 30%
4)	wysokość budynków	a) usługi zdrowia do 3 kondygnacji nie więcej niż 12m b) dopuszcza się dominantę c) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji nie więcej niż 6m
5)	kształt dachów	dachy płaskie lub skośne o symetrycznych połaciach- 25-45° z możliwością stosowania wykuszy i okien połaciowych
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	reklamy (§ 10.1.)	na ogrodzeniach
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenie terenu 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) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla drogi KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
9)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
10)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	zachowuje się terenu UZ, dopuszczając wydzielenie działki: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	

1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	30m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
3)	zasady i warunki podziału	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>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</p> <p>c) ustala się zasady wydzielenia działek i niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych, nie mniej niż 8m - każda nowa niepubliczna 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 niepublicznych dróg wewnętrznych i niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD i niepublicznej drogi wewnętrznej - dla pojedynczych działek ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki - zakazuje się podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem działek z nowymi zjazdami na ul. Umiastowską bez zgody zarządcy drogi
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz lokowania: zabudowy zagrodowej, zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych	
2)	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 lub kompleksowej przebudowy дренаżu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych	
3)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
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 ul. Wygodnej 31KDD
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35
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
.	
	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 12

Teren usług kultury UK

§ 56.

	Oznaczenie terenu	UK
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi kultury-wielofunkcyjne centrum wystawiennicze
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	administracja, hotel, usługi zdrowia, drogi wewnętrzne
4)	zasady	zachowanie, budowa, roboty budowlane (remont, rozbiórka, przebudowa)

	zagospodarowania	
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu na elewacjach
3.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
	a) ustala się wykształcenie placu o minimalnych wymiarach 20x 30m b) nakazuje się stosowanie ujednoczonych typów nawierzchni chodników i miejsc parkingowych c) dopuszcza się ujednoczone w formie, kształtach i materiałach obiekty małej architektury, a w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, latarnie d) nakazuje się kształtowanie komponowanego układu zieleni w obrębie całego terenu UK e) nakazuje się zapewnienie warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne	
4.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem warunków wymienionych j.n. lit. b b) portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działki pełniącej funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 80%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 20%
4)	wysokość budynków	do 3 kondygnacji nie więcej niż 12m z dopuszczeniem dominant
5)	kształt dachów	dach płaski lub skośny 25-45° z możliwością stosowania wykuszy i okien połaciowych
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	reklamy (§ 10.1.)	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
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m

		<p>nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu</p> <p>b) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla drogi KDD (poza obszarem planu) i niepublicznych dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i niepublicznych wewnętrznych</p> <p>c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p>
9)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	<p>a) 3000m²</p> <p>b) ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych a realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu zgodna będzie z przepisami odrębnymi.</p> <p>c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% lub o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi publiczne</p>
5.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	25m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
3)	zasady i warunki podziału	<p>a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>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</p> <p>c) ustala się zasady wydzielenia działek i niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych nie mniejsze niż 8m - każda nowa niepubliczna 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 nowych niepublicznych 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 niepublicznych wewnętrznych i niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi 3KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD i niepublicznej drogi wewnętrznej - dla pojedynczych działek ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki - zakazuje się podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem działek z nowymi zjazdami na ul. Sochaczewską bez zgody zarządcy drogi <p>d) 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>
6.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	na zmeliorowanym terenie, którego granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem	

	melioracji i urządzeń wodnych	
2)	przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię geotechniczną (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² i wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę geotechniczną dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² i wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
7.	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 drogi b) ustala się, że prowadzona działalność usługowa 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 c) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko
2)	ochrona przyrody	nie określa się
8.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 13KDD (poza obszarem planu) i zjazd na drogę 3KDD w uzgodnieniu z zarządcą drogi	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
10	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
.	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
11	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	
12	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
.	określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%	

Rozdział 13

Teren usług sportu i rekreacji z zabudową mieszkaniową jednorodzinną US/MN

§ 57.

Oznaczenie terenu		US/MN
1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania		
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi sportu i rekreacji (ośrodek jeździecki), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub wbudowana
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, drogi wewnętrzne c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, wymiana, rozbudowa i budowa
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego		
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) uzupełnienia zabudowy z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony dróg b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych z naturalnymi materiałami wykończeniowymi c) zachowanie stawu i zadrzewień
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem warunków wymienionych j.n. lit. b, c b) portiernie, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki d) ustala się zachowanie linii zabudowy oddalonej, co najmniej 5m od brzegu stawu e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działki pełniącej funkcje niepublicznej drogi wewnętrznej oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	zabudowa do 50% powierzchni działki
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 50%

4)	wysokość budynków	a) do 3 kondygnacji nie więcej niż 12m b) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji nie więcej niż 6m
5)	kształt dachów	dachy o symetrycznych połaciach- 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	reklamy (§ 10.1.)	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
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenia od strony ul. Sochaczewskiej lokowane w liniach rozgraniczających tej 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 symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla niepublicznych dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi 3KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż niepublicznych dróg wewnętrznych c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
9)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci, trzepaki
10)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) 3000m ² b) ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie a realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu zgodna będzie z przepisami odrębnymi. c) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% d) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydzielanych się lub poszerza drogi publiczne
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	20m z tolerancją dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
3)	zasady i warunki podziału	a) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej b) przy podziale terenu przylegającego do istniejącej drogi należy wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielania muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie c) ustala się zasady wydzielania działek i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające dróg wewnętrznych ustala się na 8m - każda nowa niepubliczna 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

		<p>zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla niepublicznych dróg wewnętrznych i niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi wewnętrznej - dla pojedynczych działek ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki - zakazuje się podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem działek z nowymi zjazdami na ul. Sochaczewską bez zgody zarządcy drogi d) 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)
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych	
2)	zakaz adaptowania budynków gospodarczych, usługowych i garaży na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
3)	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 urządzeń wodnych	
4)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	<ul style="list-style-type: none"> 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 b) ustala się ochronę stawu przed zanieczyszczeniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębienia c) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie d) ustala się, że prowadzona działalność usługowa 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 e) tereny zabudowy US/MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod rekreację i wypoczynek 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)
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)	zachowuje się zjazd na ul. Sochaczewskiej	

3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 14

Teren zabytkowego parku podworskiego w Kręczkach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ZP/MW

§ 58.

	Oznaczenie terenu	ZP/MW
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabytkowy park z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w parku podworskim we wsi Kręczi
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) garaże w zespole b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki
3)	zasady zagospodarowania	wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub	a) zachowanie układu przestrzennego parku ze szpalerami drzew na granicy terenu i drzewami o charakterze pomnikowym b) zachowanie budynku mieszkalnego c) realizacja nowych budynków na działce w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków d) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej i wewnętrznych stacji elektroenergetycznych

	rewaloryzacji	
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	zachowanie strefy zabudowy wyznaczonej na rysunku planu wokół budynku mieszkalnego i garaży
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 40%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 60%
4)	wysokość budynków	a) zachowana wysokość b) garaże do 1 kondygnacja nie więcej niż 3,5m
5)	kształt dachów	dachy o symetrycznych połaciach- 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	reklamy	zakaz realizacji reklam
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenie działki jedynie wzdłuż granicy terenu objętego ochroną z uwzględnieniem ochrony drzew b) nakaz indywidualnego projektowania ogrodzeń w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków c) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
9)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci według jednolitego projektu dla terenu ZP/MW w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
10)	minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych	teren ZP/MW powinien być zagospodarowany jako jedna całość funkcjonalno-przestrzenna, a w przypadku użytkowania przez kilku inwestorów ustala się dostępność komunikacyjną od strony istniejącego zjazdu
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	zachowuje się
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowuje się istniejące kąty położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dróg
3)	zasady i warunki podziałów	w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków

5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz lokowania nowej zabudowy mieszkaniowej	
2)	zakaz zmiany funkcji w garażach na cele mieszkalne	
3)	zakaz samowolnej zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
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 drogi b) tereny zabudowy ZP/MW w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego 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)
2)	ochrona przyrody	a) zachowanie drzewa o charakterze pomnikowym z 15m strefą ochronną wokół drzewa, liczoną od jego zewnętrznej krawędzi b) zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzenia, przekształcania obiektów w otoczeniu oraz prowadzenia działalności, która mogłaby grozić zmianą warunków vegetacyjnych drzew c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu d) zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby w strefie ochronnej wokół drzew e) zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości f) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	ochrona parku (§ 23 ust. 2)	
2)	inwestowanie na terenie ZP/MW w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem na drogę 10KDD	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków	
10	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	zabudowa może podlegać rozbudowie oraz zmianie użytkowania na warunkach określonych przez konserwatora zabytków	
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 15

Teren zabytkowego parku podworskiego z dworem w Umiastowie ZP/MN/U

§ 59.

	Oznaczenie terenu	ZP/MN/U
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabytkowy park z dworem
2)	przeznaczenie uzupełniające	sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
3)	przeznaczenie dopuszczalne	w dworze-funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, usługi administracji gospodarstwa ogrodniczego, usługi kultury, usługi gastronomii
4)	zasady zagospodarowania	wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie układu przestrzennego parku z aleją wjazdową, dziedzińcem i szpalerem drzew na osi oraz drzewami wokół terenu b) zachowanie elementów rzeźbiarskich c) zachowanie i rewaloryzacja całego zespołu w granicach wyznaczonych jako granica strefy ochrony konserwatorskiej (obejmującej teren MW/U, ZP/MN/U i ZP/ZB) d) niedopuszczalna rozbudowa dworu e) realizacja nowych budynków na działce w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków f) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej i wewnętrznych stacji elektroenergetycznych
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	zachowuje się strefy zabudowy
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie	do 20%

3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 80%
4)	wysokość budynków	zachowana wysokość dworu,
5)	kształt dachów	zachowany kształt dachów
6)	kolorystyka	do uzgodnienia z konserwatorem zabytków
7)	reklamy	zakaz realizacji reklam
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenie działki jedynie wzdłuż granicy terenu ZP/MN/U z uwzględnieniem ochrony drzew b) nakaz indywidualnego projektowania ogrodzeń w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków c) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
9)	obiekty małej architektury	według jednolitego projektu dla terenu ZP/MN/U w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
10)	minimalna powierzchnia działki	teren powinien być zagospodarowany jako jedna całość funkcjonalno-przestrzenna, a w przypadku użytkowania przez kilku inwestorów ustala się dostępność komunikacyjną od strony istniejącego zjazdu
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty działek	zachowuje się
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowuje się istniejące kąty położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dróg
3)	zasady i warunki podziałów	w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz nowej zabudowy	
2)	zakaz samowolnej zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
3)	ustala się zachowanie rowu jako otwartego	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) ustala się ochronę i zachowanie zieleni parkowej b) 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 c) tereny zabudowy ZP/MN/U 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)
2)	ochrona przyrody	a) zachowanie drzew o charakterze pomnikowym z 15m strefą ochronną wokół drzewa, liczoną od jego zewnętrznej krawędzi b) zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzenia, przekształcania obiektów w otoczeniu oraz prowadzenia działalności, która mogłaby grozić zmianą warunków wegetacyjnych drzew c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu d) zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby w strefie ochronnej wokół drzew e) zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości f) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	ochrona zabytkowego zespołu - ustalenia § 23 ust. 1	
2)	inwestowanie na terenie ZP/MN/U w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony ul. Umiastowskiej istniejącym zjazdem	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35, sytuowane poza terenem ZP/MN/U	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków	
10	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	zabudowa może podlegać rozbudowie oraz zmianie użytkowania na warunkach określonych przez konserwatora zabytków	
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 16

Teren zieleni parkowej z bazą zieleni ZP/ZB

§ 60.

Oznaczenie terenu	ZP/ZB
-------------------	-------

1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabytkowy park - uprawy ogrodnicze szkółki drzew
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty związane z prowadzoną produkcją rolniczą - obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, drogi wewnętrzne b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki i potrzeb sąsiedniego terenu ZP/MN/U
3)	zasady zagospodarowania	wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu na sąsiednim terenie ZP/MN/U
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie układu przestrzennego parku ze szpalerami drzew i pojedynczymi drzewami o charakterze pomnikowym, z kwaterami szkółek, zachowanie stawów i rowów otwartych b) zachowanie i rewaloryzacja całego zespołu w granicach wyznaczonych jako granica strefy ochrony konserwatorskiej (obejmującej teren MW/U, ZP/MN/U i ZP/ZB) c) zachowanie zabytkowej zabudowy gospodarczej, realizacja nowych budynków w części wyznaczonej jako strefa zabudowy w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków d) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej i wewnętrznych stacji elektroenergetycznych
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	strefa zabudowy wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie	do 40% powierzchni działki
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 60%
4)	wysokość budynków	do 2 kondygnacji nie więcej niż 6m
5)	kształt dachów	dachy o symetrycznych połaciach - 25-45°
6)	kolorystyka	do uzgodnienia z konserwatorem zabytków
7)	reklamy	na ogrodzeniu wzdłuż dróg KDZ i KDD
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenie działki jedynie wzdłuż granicy terenu z uwzględnieniem ochrony drzew b) nakaz indywidualnego projektowania ogrodzeń w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków c) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych d) dopuszczalne ogrodzenie pełne (rewaloryzacja istniejącego ogrodzenia) od strony ul. Umiastowskiej

9)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
10)	minimalne powierzchnie działek	podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków. Teren powinien być zagospodarowany jako całość funkcjonalno-przestrzenna, a w przypadku użytkowania przez kilku inwestorów ustala się dostępność komunikacyjna od strony istniejących zjazdów
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne fronty działek	50m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
3)	zasady i warunki podziałów	a) podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi b) zachowanie stawów i zadrzewień na jednej działce c) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg i do infrastruktury technicznej. Za dostęp uznaje się zjazd przez własny teren
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zabudowa związana z prowadzonym gospodarstwem ogrodniczym lub obsługą funkcji w dworze. Zakaz lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą	
2)	zakaz samowolnej zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
3)	ustala się zachowanie działających podziemnych urządzeń odwadniających sąsiednie tereny	
4)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
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 drogi b) ustala się ochronę stawów przed zanieczyszczeniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania
2)	ochrona przyrody	a) zachowanie drzew o charakterze pomnikowym z 15m strefą ochronną wokół drzewa, liczoną od jego zewnętrznej krawędzi b) zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzenia, przekształcania obiektów w otoczeniu oraz prowadzenia działalności, która mogłaby grozić zmianą warunków wegetacyjnych drzew c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu d) zakaz uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby w strefie ochronnej wokół drzew e) zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości f) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	ochrona zespołu parkowego - ustalenia § 23 ust. 1	

2)	inwestowanie na terenie ZP/ZB w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony ul. Umiastowskiej i Okrężnej
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35, parkingi dla terenu ZP/MN/U
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
10	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania na warunkach określonych przez konserwatora zabytków
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 17

Teren cmentarza ZC

§ 61.

	Oznaczenie terenu	ZC
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	cmentarz na cele pochówku zmarłych
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (kaplica cmentarna, grobowce, pomniki), ochrony przeciwpożarowej, urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	zachowane napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 220kV;

4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, rozbudowa i budowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zagospodarowanie cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie projektowania cmentarzy jako założenia parkowego z osiami wyznaczonymi wzdłuż nasadzeń szpalerowych b) nasadzenia szpalerowe wokół ogrodzenia cmentarza i wokół wydzielonych kwartałów c) centralnie sytuowana kaplica d) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 220kV aleje i ścieżki
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 50%
2)	wysokość budynków	kaplica do 2 kondygnacji nie więcej niż 6m z dominantą dzwonnicy
3)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
4)	reklamy (§ 10.1.)	na ogrodzeniach
5)	ogrodzenia	a) ogrodzenie terenu ZC jako pełne ale nie z prefabrykowanych elementów betonowych b) ogrodzenie wzdłuż granic terenu ZC, a od strony ul. Umiaostowskiej odsunięte od linii rozgraniczającej dla wydzielenie parkingu
6)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
7)	minimalne powierzchnie działek	zachowuje się teren ZC jako całość funkcjonalno przestrzenną w granicach wyznaczonych na rysunku planu
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
1)	minimalne fronty działek	nie określa się
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją cmentarza	
2)	na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały ustala się nakaz likwidacji	

	drenażu w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych	
3)	ze względu na warunki gruntowo wodne ustala się urządzenie rowów opaskowych wokół całego terenu lub poszczególnych kwartałów	
4)	ustala się bezwzględny warunek prowadzenia pochówków do głębokości, co najmniej 0,5m powyżej maksymalnego położenia zwierciadła wody gruntowej	
5)	wszelkie inwestycje dokonywane w korytarzu linii 110kV i 220kV, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	nie określa się
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 z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony ul. Umiastowskiej poprzez skrzyżowanie z drogą 23KDD oraz istniejącym zjazdem na teren parkingu wzdłuż ogrodzenia cmentarza	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35-parking wzdłuż ul. Umiastowskiej	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
10	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu lub jako place postojowe, bazy materiałów, magazyny	
11	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%	

Rozdział 18

Tereny ogrodów działkowych ZD

§ 62.

	Oznaczenie terenu	1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	ogrody działkowe
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) zabudowa gospodarcza (altanki o powierzchni zabudowy nie większej niż 20m ²), b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) wypoczynek, rekreacja, drobna produkcja ogrodnicza i sadownicza b) drogi wewnętrzne c) zachowane napowietrzne linie elektroenergetyczne 220kV
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi projektowania ogrodów działkowych b) zachowanie zadrzewień c) ustala się harmonizowanie zabudowy w zakresie wysokości altan, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury, na poszczególnych terenach
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) dla altan od dróg zgodnie z rysunkiem planu b) obiekty małej architektury, budynki portierni i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce	do 20%
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 80%
4)	wysokość budynków	1 kondygnacja nie więcej niż 4,5m
5)	kształt dachów	dwuspadowy, symetryczny 25-45%
6)	kolorystyka	a) materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	reklamy (§ 10.1.)	na ogrodzeniu terenu

8)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony ulicy Żyznej lokowane w liniach rozgraniczających tej ulicy 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) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
9)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
10)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek	wg istniejącej parcelacji nie mniej niż 400m ²
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek	nie mniej niż 10m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Żyznej
3)	zasady i warunki podziałów	a) podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi b) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg i do infrastruktury technicznej. Za dostęp uznaje się zjazd przez własny teren
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz lokowania zabudowy zagrodowej oraz obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży	
2)	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 lub kompleksowej przebudowy дренаżu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych	
3)	a) w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 220kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 34m od osi linii w każdą stronę) lokowanie budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc b) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w korytarzu linii 220kV c) dopuszcza się przebudowę istniejących linii o napięciu 220kV na linię 400kV względnie na linię wielotorową wielonapięciową bez powiększania korytarza	
4)	zakaz lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą	
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 drogi b) ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (po 34m w każdą stronę od osi linii)

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 przyległej drogi lokalnej ul. Żyznej	
3)	miejsca postojowe na własnym terenie	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 10%	

Rozdział 19

Tereny zieleni naturalnej ZN

§ 63.

Oznaczenie terenu	1ZN, 2ZN 3ZN, 4ZN
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania
1)	przeznaczenie podstawowe zielen naturalna-zadrzewienia śródpolne z oczkami wodnymi
2)	przeznaczenie dopuszczalne drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna (podziemne i napowietrzne sieci w tym napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV)

3)	zasady zagospodarowania	zachowanie i ochrona
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie, konserwacja i uzupełnienia zieleni, zachowanie oczek wodnych
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
2)	reklamy	zakaz realizacji reklam
3)	ogrodzenia	zakaz ogrodzeń terenów ZN od strony terenów rolniczych, od strony dróg oraz wewnątrz terenów ZN
4)	minimalne powierzchnie działek	zgodnie z przepisami odrębnymi
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
1)	minimalne fronty działek	nie określa się
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki rolnej	
2)	zachowuje się drenaż rolniczy	
3)	a) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 34m od osi linii w każdą stronę) roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii b) dopuszcza się przebudowę istniejącej linii o napięciu 220kV na linię 400kV względnie na linię wielotorową wielonapięciową bez powiększania korytarza	
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 drogi b) ustala się ochronę oczek wodnych przed zanieczyszczeniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i

		pogłębiania
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	w terenie 4ZN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 56-64/9-ustalena § 24 ust. 2	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	nie określa się	
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 10%	

Rozdział 20

Teren lasu -ZL

§ 64.

	Oznaczenie terenu	Z L
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	teren lasu
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) podziemne sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia sieci, napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV w istniejącym korytarzu b) niekubaturowe urządzenia wypoczynku i rekreacji, ścieżki spacerowe i rowerowe, mała architektura
3)	zasady zagospodarowania	zagospodarowanie terenów leśnych regulują przepisy odrębne

2	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie i ochrona
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna w terenie	co najmniej 90%
2)	reklamy	zakaz realizacji reklam
3)	ogrodzenia	a) ogrodzenia 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) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych
4)	minimalne powierzchnie działek	zgodnie z przepisami odrębnymi
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
1)	minimalne fronty działek	30m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
3)	zasady i warunki podziałów	a) podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi b) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg i do infrastruktury technicznej. Za dostęp uznaje się zjazd przez własny teren
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie związane z gospodarką leśną	
2)	a) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 34m od osi linii w każdą stronę) roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii b) dopuszcza się przebudowę istniejącej linii o napięciu 220kV na linię 400kV względnie na linię wielotorową wielonapięciową bez powiększania korytarza	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	

1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnych zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów i zanieczyszczenia terenów leśnych,
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 przyległej drogi 9KDD	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 10%	

Rozdział 21

Teren bazy zieleni ZB

§ 65.

	Oznaczenie terenu	1ZB - 2ZB
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny obsługi produkcji rolnej-baza zieleni w gospodarstwie ogrodniczym
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych

3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa służąca produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny w tym zabudowa zagrodowa b) drogi wewnętrzne c) napowietrzne linie elektroenergetyczne 220kV i 110kV
4)	zasady zagospodarowania	zagospodarowanie terenów regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie drzew o charakterze pomnikowym
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c b) przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, o maksymalnym wysięgu do 1 m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki d) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działki pełniącej funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza e) od rowów zachowanych jako otwarte, linie zabudowy 5m od brzegu rowu f) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 3 i ust. 6 pkt 1 lit. c
2)	powierzchnia zabudowy na działce	do 30% powierzchni działki
3)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 80%
4)	wysokość budynków	a) do 3 kondygnacji nie więcej niż 11m b) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji nie więcej niż 6m
5)	kształt dachów	a) zabudowa mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej dachy płaskie, dwuspadowe albo wielospadowe o symetrycznych połaciach 25-45° z możliwością stosowania wykuszy i okien połaciowych b) garaże, budynki gospodarcze dachy płaskie lub skośne 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	reklamy (§ 10.1.)	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
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m

		<p>nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu</p> <p>b) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i dróg wewnętrznych</p> <p>c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych</p> <p>d) ogrodzenia od rowów zachowanych jako otwarte nie mniej niż 1,5m od ich brzegów</p>
9)	minimalne powierzchnie działek	zgodnie z przepisami odrębnymi
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty działek	30m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
3)	zasady i warunki podziału	<p>a) każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej</p> <p>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</p> <p>c) ustala się zasady wydzielenia działek i niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające niepublicznych 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 niepublicznej drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m) - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych i niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD i niepublicznej drogi wewnętrznej - dla pojedynczych działek ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki - zakazuje się podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem działek z nowymi zjazdami na ul. Umiastowską bez zgody zarządcy drogi
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakazuje się lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą	
2)	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 lub przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem	

	melioracji i urządzeń wodnych b) ustala się zachowanie otwartych rowów dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek lub dróg	
3)	<p>a) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 19m od osi linii w każdą stronę), lokowanie budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii lub zamianę na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc</p> <p>b) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 34m od osi linii w każdą stronę) lokowanie budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc</p> <p>c) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w korytarzu linii 110kV i 220kV</p> <p>d) dopuszcza się przebudowę istniejącej linii o napięciu 220kV na linię 400kV względnie na linię wielotorową wielonapięciową bez powiększania korytarza</p>	
4)	<p>a) na terenie ZB w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży</p> <p>b) na terenie ZB w odległości od 50m do 150m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowań 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> <p>c) na terenie ZB zakazuje się lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150m od granic cmentarza</p>	
5)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.	
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 zakaz nowej zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (po 34m w każdą stronę od osi linii) i 110kV (po 19m w każdą stronę od osi linii)</p> <p>d) ustala się nakaz ochrony zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg, a ustaloną w planie linią zabudowy</p> <p>e) ustala się, że prowadzona działalność rolnicza 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>
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 dojazdowych a od strony drogi zbiorczej w uzgodnieniu z zarządcą drogi
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35
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
	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 22

Tereny rolnicze R

§ 66.

	Oznaczenie terenu	1R-23R
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe w etapie	a) tereny 1R-18R i 20R -23R - tereny rolnicze z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych b) teren 19R- teren rolniczy bez prawa zabudowy zagrodowej
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia budowlane dla potrzeb zabudowy zagrodowej, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb upraw rolniczych, dla zabudowy zagrodowej lub potrzeb lokalnych
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa zagrodowa (budynki mieszkaniowe jednorodzinne, budynki gospodarcze związane z użytkowaniem rolniczym) b) zachowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna c) sieci infrastruktury technicznej d) niepubliczne drogi wewnętrzne e) w terenach 15R-18R, 21R i 23R zachowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV f) w terenach 2R-5R, 9R- 11R, 15R- 21R i 23R zachowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV g) terenach 3R, 4R, 6R, 7R, 21R i 22R zachowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV h) w terenach 15R, 17R i 18R gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 400m ze strefą
4)	zasady	a) dla zabudowy zagrodowej i zachowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - budowa, roboty budowlane (remont,

	zagospodarowania	rozbiórka, przebudowa) b) zagospodarowanie terenów regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) lokowanie nowej zabudowy zagrodowej przy drogach KDL i KDD lub jako uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej b) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach c) na działce zabudowy zagrodowej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny d) zachowanie oczek wodnych z zadrzewieniami e) na działce z zabudową zagrodową dopuszcza się lokowanie zabudowy odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d b) portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki e) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza f) ustala się zachowanie linii zabudowy oddalonej, co najmniej 5m od brzegu oczek wodnych oraz rowów zachowanych jako otwarte g) na terenie 19R i 20 R ustala się zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10m od brzegu Kanału Ożarowskiego (poza obszarem planu) h) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 4 i 5 i ust. 6 pkt 1 lit. K i) sytuowanie zabudowy w strefie gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400mm zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 7
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	na działce zabudowy zagrodowej a) dopuszcza się sytuowanie odpowiednio (zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy gospodarczej) zabudowy przy granicy działek jak zabudowy bliźniaczej b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce z zabudowa zagrodową	a) na działce z zabudową zagrodową do 20% b) na działce z zachowaną zabudową mieszkaniową 50%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce z zabudowa zagrodową	a) na działce z zabudową zagrodową, co najmniej 80% b) na działce z zabudowa mieszkaniową, co najmniej 50%

5)	wysokość budynków	a) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji nie więcej niż 11m b) wysokość zabudowy gospodarczej do 2 kondygnacji nie więcej niż 6m c) na działce zabudowy zagrodowej sąsiadującej z zabudową mieszkaniową, od strony wspólnej granicy, dopuszcza się wysokość zabudowy gospodarczej dopuszcza się do 12m
6)	kształt dachów	a) budynki mieszkalne dachy spadziste, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe 25-45° b) garaże i budynki gospodarcze dachy płaskie lub skośne 25-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	reklamy (§ 10.1.)	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 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 można przeznaczyć 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 oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych d) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych e) ustala się zakaz grodzienia oczek wodnych f) ogrodzenia od rowów zachowanych jako otwarte nie mniej niż 1,5m od ich brzegów lub nie mniej niż 3m w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego wzdłuż rowu g) ogrodzenia od strony Kanału Ożarówskiego(poza obszarem planu), co najmniej 5m od jego brzegu
10)	obiekty małej architektury	na działce z zabudowa zagrodową: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca(obudowa) na pojemniki na śmieci oraz trzepaki
11)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek	2ha dla nowej zabudowy zagrodowej
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 14	
1)	minimalne fronty działek	nie określa się
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
3)	zasady i warunki podziału	a) każda wydzielana działka z zabudową zagrodową musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg i do infrastruktury technicznej oraz zachowana minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Za dostęp uznaje się zjazd przez własny teren b) ustala się minimalną szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych na 8m w liniach rozgraniczających c) wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego podziału z dwóch sąsiadujących działek, winny być dokonane jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości jednoczesnego wydzielenia odpowiednią szerokość tej drogi (5m lub 8m) wyznacza się na każdej działce oddzielnie d) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5 dla dróg KDL, KDD i

	niepublicznych dróg wewnętrznych i niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDL, KDD i niepublicznej drogi wewnętrznej e) zakazuje się podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem działek z nowymi zjazdami na ul. Umiastowska, Nowowiejską i Sochaczewską bez zgody zarządcy drogi f) zakazuje się podziałów które związane byłyby z wydzieleniem działek z nowymi zjazdami na projektowaną drogę KDG
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
1)	zakazuje się lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą
2)	zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany
3)	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 lub kompleksowej przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych b) na pozostałych terenach upraw zachowuje się urządzenia odwadniające c) ustala się zachowanie rowów melioracyjnych otwartych, dopuszczając przesunięcia na granice działek lub do dróg
4)	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
5)	a) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 19m od osi linii w każdą stronę), lokowanie budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii lub zamianę na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc b) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 34m od osi linii w każdą stronę) lokowanie budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc c) dopuszcza się przebudowę istniejących linii o napięciu 220kV na linię 400kV względnie na linię wielotorową wielonapięciową bez powiększania korytarza d) w korytarzu napowietrznej linii 400kV lokowanie zabudowy budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego
6)	a) na terenie 18R w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży b) na terenie 18R w odległości od 50m do 150m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowań 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 c) na terenie 18R i 19R zakazuje się lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150m od granic cmentarza
7)	tereny 15R, 17R, 18R w zasięgu urządzeń gazowych ustalenia zgodnie z § 17
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) w terenach 7R i 8R wyznacza się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej-90m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDG). W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku poprzez zastosowanie funkcjonalnych i urbanistycznych zabezpieczeń akustycznych zapewniających w pomieszczeniach odpowiednie standardy akustyczne</p> <p>c) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu</p> <p>d) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń</p> <p>e) 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 drogi KDG</p> <p>f) 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>g) dla pozostałych terenów zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy</p> <p>h) ustala się, że prowadzona działalność rolnicza 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>i) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie i ochronę oczek wodnych przed zanieczyszczeniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębienia</p> <p>j) ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (po 19m w każdą stronę od osi linii) 220kV (po 34m w każdą stronę od osi linii) i 400kV (po 43m w każdą stronę od osi linii)</p> <p>k) tereny zabudowy zagrodowej w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku</p>
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	w terenach 4R, 5R i 6 R strefa ochrony konserwatorskiej - stanowiska archeologiczne o nr 56-64/7, 56-64/8 i 56-64/27-ustalenia § 24 ust. 1	
2)	w terenie 13R strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-64/9-ustalenia § 24 ust. 2	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych, włączenia dróg wewnętrznych i nowych zjazdów na drogi zbiorcze za zgodą zarządcy drogi. Do czasu realizacji drogi KDG zjazdy na istniejące drogi. Po zrealizowaniu drogi KDG zakaz zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych do drogi KDG	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	

	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 0,01%

Rozdział 23

Tereny wód powierzchniowych - stawy WS

§ 67.

	Oznaczenie terenu	1WS, 2WS, 3WS, 4WS
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	stawy
2)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, ochrona
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie i ochrona dla funkcji przyrodniczych, funkcji odwodnienia terenów oraz odprowadzenia oczyszczonych ścieków
3.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 90%
2)	powierzchnia	do 10%

	utwardzona na terenie	
3)	reklamy	zakaz realizacji reklam
4)	ogrodzenia	zakazuje się grodzenia i przegradzania stawów
5)	powierzchnie działek	zgodnie z przepisami odrębnymi
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
1)	minimalne fronty działek	nie określa się
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	nie określa się
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) ochrona i zachowanie istniejącej wzdłuż brzegu stawów zieleni b) ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania c) zakaz samowolnego odprowadzania wód opadowych do stawów
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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.	

określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%

Rozdział 24

Ustalenia dla terenu stacji redukcyjnej gazu G

§ 68.

Oznaczenie terenu	G
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania
1)	przeznaczenie podstawowe teren stacji redukcyjnej gazu
2)	przeznaczenie uzupełniające obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji i ochrony środowiska dla potrzeb obiektów, drogi wewnętrzne i dojścia, miejsca postojowe
3)	zasady zagospodarowania zachowanie, wymiana i budowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji zgodnie z przepisami odrębnymi
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy a) sytuowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi KDZ b) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki c) ustala się zachowanie linii zabudowy oddalonej 10m od brzegu Kanału Ożarowskiego (poza obszarem planu) d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza
2)	powierzchnia utwardzona do 100%
3)	wysokość budynków wysokość zabudowy do ustalenia w odpowiednio uzgodnionym projekcie budowlanym
4)	reklamy (§ 10.1.) zakaz sytuowania
5)	ogrodzenia a) ogrodzenie lokowane w liniach rozgraniczających drogi KDZ 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) ogrodzenie od strony Kanału Ożarowskiego, co najmniej wzdłuż pasa eksploatacyjnego na działce nr ew. 20/8 c) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych
6)	minimalne powierzchnie działek	400m ²
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
1)	minimalne fronty działek	20m
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	ustala się wytyczanie bocznych granic nowowydzielanych działek prostopadle do linii rozgraniczających przyległych dróg lub pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	wokół stacji inwestowanie w uzgodnieniu z operatorem sieci, ustalenia jak w § 17	
2)	przy projektowaniu i budowie należy uwzględnić warunki geologiczne, hydrogeologiczne, wymagania ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska	
3)	zachowanie działających podziemnych urządzeń odwadniających sąsiednie tereny	
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 drogi KDZ istniejącym zjazdem	
3)	wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 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 0,01%

Rozdział 25

Ustalenia dla terenów komunikacji KD

§ 69.

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.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania					
1)	KDG	Kręczki projektowana z włączeniem korytarza drogi na dz. nr ew. 6/16 i 1/1	główna wojewódzka zamienna za 580	odcinki w obszarze planu według rysunku planu	9m	- wyznaczone skrzyżowanie z drogą 1KDL ul. Żyzna - zakaz tworzenia zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych - południowa linia rozgraniczająca 15m od granicy planu - do czasu realizacji drogi KDG obsługa z drogi na dz. nr ew. 6/16, 1/1 - urządzenia techniczne chroniące tereny przylegające do linii rozgraniczających drogi przed zanieczyszczeniem powietrza i hałasem
2)	1KDZ	Umiastów - Kaputy ul. Umiastowska	zbiorcza wojewódzka 718	20m	7m	- wyznaczone skrzyżowania i włączenia dróg wewnętrznych według rysunku planu - zachowanie istniejących zjazdów na działki - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi
3)	2KDZ	Umiastów ul. Nowowiejska	zbiorcza powiatowa 01522	20m	7m	- wyznaczone skrzyżowania i włączenia dróg wewnętrznych według rysunku planu

						<ul style="list-style-type: none"> - zachowanie istniejących zjazdów na działki - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi
4)	3KDZ	Kręczki-Kaputy ul. Sochaczewska	zbiorcza powiatowa 01520	15m	7m	<ul style="list-style-type: none"> - wyznaczone skrzyżowania - i włączenia dróg - wewnętrznych według - rysunku planu - zachowanie istniejących - zjazdów na działki - nowe zjazdy za zgodą - zarządcy drogi
5)	1KDD	Umiastów istniejąca dz. nr ew. 45	dojazdowa gminna	10m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dojazdów i zjazdy - miejsca postojowe
6)	2KDD	Umiastów istniejąca dz. nr ew. 42	dojazdowa gminna	wg rysunku planu	3m	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dojazdów i zjazdy - rów odwadniający
7)	3KDD	Umiastów istniejąca dz. nr ew. 131	dojazdowa gminna 0119048	10m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdów - miejsca postojowe
8)	4KDD	Umiastów istniejąca i projektowana na dz. nr ew. 1/1	dojazdowa gminna	10m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
9)	5KDD	Kręczki-Kaputy istniejąca dz. nr ew.1/5	dojazdowa gminna	12m(5m i 7m rów)	5m	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe - rów melioracyjny
10)	6KDD	Umiastów i Kręczki-Kaputy ul. Leszczynowa	dojazdowa gminna 0119049	zmienna według rysunku planu	5m	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe - stanowisko archeologiczne(56-64/7 § 24 ust. 1
11)	7KDD	Umiastów projektowana i istniejącą dz. nr ew. 65/1	dojazdowa gminna 0119050	zmienna według rysunku planu	5m	<ul style="list-style-type: none"> - włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy - miejsca postojowe
12)	8KDD	Kręczki istniejąca dz. nr ew.3/23 i 3/22	dojazdowa	zmienna według rysunku planu	5m	<ul style="list-style-type: none"> - szpalery drzew - stanowisko archeologiczne(56-64/7, 56-64/19 § 24 ust. 1 i 2
13)	9KDD	Kręczki	dojazdowa	12m	5m	<ul style="list-style-type: none"> - szpalery drzew

		istniejąca dz. nr ew. 3/26				- stanowisko archeologiczne(56-64/8, 56-64/27 § 24 ust. 1 i 2
14)	10KDD	Kręczki istniejąca dz. nr ew. 6/31	dojazdowa	zmienna według rysunku planu	5m	- szpaler drzew
15)	11KDD	Kręczki istniejąca dz. nr ew. 6/26, 6/27 i 6/28	dojazdowa	12m(5m i 7m rów)	5m	- po dwu stronach rowu - szpalery drzew
16)	12KDD	Kręczki istniejąca dz. nr ew. 6/51,6/57, 6/58 6/28, 6/39	dojazdowa	zmienna według rysunku planu	5m	- rów melioracyjny - szpalery drzew - stanowisko archeologiczne(56-64/9 § 24 ust. 2
17)	13KDD	Kręczki istniejąca dz. nr ew. 6/56	dojazdowa	12m	5m	- nasadzenia śródpolne
18)	14KDD	Kręczki ul. Zaciszna	dojazdowa	zmienna według rysunku planu	5m	- nasadzenia szpalerowe - rów melioracyjny
19)	15KDD	Kręczki istniejąca dz. nr ew. 7/6 i projektowana	dojazdowa	zmienna według rysunku planu	5m	- nasadzenia szpalerowe - rów melioracyjny
20)	16KDD	Kręczki projektowana	dojazdowa	16m	5m	- nasadzenia szpalerowe
21)	17KDD	Umiastów istniejąca dz. nr ew. 23 i projektowana	dojazdowa	zmienna według rysunku planu	5m	- na granicy z Pogroszewem
22)	18KDD	Umiastów ul. Okrężna	dojazdowa gminna 119038	10m	5m	- nasadzenia szpalerowe
23)	19KDD	Umiastów ul. Okrężna	dojazdowa gminna 119037	10m	5m	- nasadzenia szpalerowe do wsi Koprki
24)	20KDD	Umiastów istniejąca dz. nr ew. 15/7	dojazdowa	8m	5m	- analiza zgodnie z § 6 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
25)	21KDD	Umiastów ul. Okrężna i	dojazdowa gminna 119038	zmienna według rysunku planu	5m	- nasadzenia szpalerowe

		projektowana				
26)	22KDD	Umiastrów projektowana	dojazdowa	10m	5m	
27)	23KDD	Umiastrów projektowana	dojazdowa	10m	5m	- nasadzenia szpalerowe
28)	24KDD	Umiastrów projektowana	dojazdowa	8m	5m	- nasadzenia szpalerowe - analiza zgodnie z § 6 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
29)	26KDD	Kaputy projektowana i istniejąca wewnętrzna	dojazdowa	10m	5m	- nasadzenia szpalerowe
30)	27KDD	Kaputy projektowana	dojazdowa	10m	5m	
31)	28KDD	Kaputy projektowana i istniejąca m. Ożarów Tęczowa i Rolna	dojazdowa	10m	5m	- rów melioracyjny
32)	29KDD	Kaputy istniejąca	dojazdowa gminna 0119053	10m	5m	
33)	30KDD	Kaputy istniejąca dz. nr ew. 92	dojazdowa	8m	5m	- analiza zgodnie z § 6 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
34)	31KDD	Kaputy ul. Wygodna	dojazdowa gminna 01190521	10m	5m	- szpalery drzew
35)	32KDD	Kaputy projektowana	dojazdowa	zmienna według rysunku planu	5m	- wzdłuż granicy z m. Ożarowem Mazowieckim - rów melioracyjny
36)	33KDD	Kaputy projektowana	dojazdowa	12m	5m	
37)	34KDD	Kaputy-Kręccki ul. Kapucka istniejąca dz. nr ew. 125/li projektowana	dojazdowa gminna 0119054	zmienna według rysunku planu	5m	- szpalery drzew
38)	1KDL	Żyzna	gminna	zmienna	5m	- szpalery drzew

				według rysunku planu		
39)	2KDL	Poniatowskiego	gminna	zmienna według rysunku planu	5m	- szpalery drzew
40)	KDW	projektowana	wewnętrzna	8m	5m	
2.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy					
	na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały ustala się przed realizacją nowych dróg i poszerzeniem dróg istniejących inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji					
3.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji					
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4					
4.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej					
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5					
5.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów					
	do czasu realizacji dróg projektowanych dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu					
6.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy					
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,01%					

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

§ 72. 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.

* Załącznik nie publikowany

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1 ⁽²⁾

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA OBSZARU UMIASTÓW - KAPUTY - KRĘCZKI.

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Wykaz uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów - Kaputy - Kręczki

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 gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów - Kaputy - Kręczki:

§ 1. Odrzuca następujące uwagi złożone do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach 16 listopada 2006r. do dnia 8 grudnia 2006r.:

- 1) W uwadze wniesionej dnia 17 listopada 2006r. (Nr 1 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Lech Chodzeń wnosi zmianę lokalizacji oczyszczalni ścieków na terenie 2MNn oraz zapisanie w ustaleniach dla tego terenu dopuszczenia usług towarzyszących wbudowanych lub wolnostojących. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany lokalizacji oczyszczalni na terenie 2MNn ponieważ ma ona charakter jedynie informacyjny i nie stanowi wiążącego ustalenia planu.
- 2) W uwadze wniesionej dnia 20 listopada 2006r. (Nr 2 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Państwo Bożena i Arkadiusz Wasiak wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu działek nr ew. 87/3 i 91 na cele mieszkaniowe. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze - dz. nr ew. 87/3.
- 3) W uwadze wniesionej dnia 19 grudnia 2006r. (Nr 3 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Karol Rudnicki wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

- 4) W uwadze wniesionej dnia 19 grudnia 2006r. (Nr 4 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Państwo Jan i Jadwiga Rudniccy wnoszą o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 5) W uwadze wniesionej dnia 19 grudnia 2006r. (Nr 5 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Igor Rudnicki wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 6) W uwadze wniesionej dnia 20 grudnia 2006r. (Nr 6 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Dariusz Danek wnosi o zwężenie pasa drogowego ulicy KDG do 10 m, zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zwężenia pasa drogowego ulicy KDG do 10m, zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.
- 7) W uwadze wniesionej dnia 21 grudnia 2006r. (Nr 7 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Grzegorz Piotrowski wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 8) W uwadze wniesionej dnia 21 grudnia 2006r. (Nr 8 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Państwo Maciejak Jacek, Kalinowski, Krzysztof i Elżbieta Gertner, Grzegorz Piotrowski, Andrzej Jankowicz, Ewa Pielaszkiewicz, Paweł Rochniak, Piotr Surowiec, Paweł Ulicz, Marek Gomoła, Jan i Jadwiga Rudniccy, Tadeusz Jankowski, Błażej Borkowski, Grażyna Jurkowska, Józef i Renata Wernik, Jurkowska Wernik, Gantner, Dariusz Danek, Małgorzata Olszowska wnoszą o wyłączenie z planu terenu 8R. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie wyłączenia terenu 8R z planu.
- 9) W uwadze wniesionej dnia 21 grudnia 2006r. (Nr 9 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Krzysztof Kalinowski wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 10) W uwadze wniesionej dnia 21 grudnia 2006r. (Nr 10 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Andrzej Jankowicz wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za

bezprzedmiotową.

- 11) W uwadze wniesionej dnia 21 grudnia 2006r. (Nr 11 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Państwo Katarzyna i Rafał Krenke wnoszą o przeznaczenie terenu 8R na cele zabudowy mieszkaniowej, likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu przeznaczenia terenu 8R na cele zabudowy mieszkaniowej ze względu na brak zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze dla tego terenu oraz potencjalny konflikt takiego rozwiązania z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.
- 12) W uwadze wniesionej dnia 21 grudnia 2006r. (Nr 12 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Państwo Monika i Henryk Krenke wnoszą o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a wyłączenie terenu 8R z obszaru planu. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Nie wyłącza się terenu 8R z obszaru opracowania planu.
- 13) W uwadze wniesionej dnia 22 grudnia 2006r. (Nr 13 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Jacek Maciejak wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 14) W uwadze wniesionej dnia 22 grudnia 2006r. (Nr 14 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Marek Gomoła wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 15) W uwadze wniesionej dnia 22 grudnia 2006r. (Nr 15 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pani Grażyna Jurkowska wnosi o zmianę przeznaczenia działki na cele rolno-osadnicze lub rolne z zabudową zagrodową, zapisanie możliwości zabudowy siedliskowej pod warunkiem posiadania minimum obszarowego 2ha a nie na działce 2ha zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki na cele zabudowy zagrodowej, zapisu możliwości zabudowy zagrodowej pod warunkiem posiadania minimum obszarowego 2ha, zamiast na działce o pow. 2ha oraz zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG, a także likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.
- 16) W uwadze wniesionej dnia 22 grudnia 2006r. (Nr 16 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Józef Wernik wnosi o zmianę przeznaczenia działki na cele rolno-osadnicze lub rolne z zabudową zagrodową, zapisanie możliwości zabudowy siedliskowej pod warunkiem posiadania minimum obszarowego 2 ha a nie na działce 2ha. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki na cele zabudowy zagrodowej, zapisu możliwości zabudowy zagrodowej pod warunkiem posiadania minimum obszarowego 2ha, zamiast na działce o pow. 2ha.
- 17) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 17 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Józef Wernik wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi 11KDD na 5m oraz od drogi 1 KDL na 8m. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi 11KDD na 5m oraz od drogi 1 KDL na 8m.
- 18) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 18 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Państwo Błażej i Dorota Borkowscy wnoszą o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania

hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę, a także likwidację drogi łączącej się z drogą 11KDD. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową. Droga łącząca się z drogą 11KDD ma wyłącznie charakter postulowany i nie stanowi ustalenia wiążącego planu.

- 19) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 19 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pani Marta Wieprzkowicz wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 20) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 20 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Arkadiusz Wieprzkowicz wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 21) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 21 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Zbigniew Pielaszkiewicz wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 22) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 22 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Ewa Pielaszkiewicz wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 23) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 23 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Paweł Ulicz wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 24) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 24 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Państwo Barbara Wagner Kołodziejczak, Witold Kołodziejczak wnoszą o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 25) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 25 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym

integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Sergiusz Olszewski wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

- 26) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 26 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Piotr Surowiec wnosi o likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od drogi KDG. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu od drogi KDG.
- 27) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 27 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Sergiusz Olszewski wnosi o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także nie przeprowadzanie drogi 11KDD po działce będącej własnością wnoszącego uwagę, a także zapisanie możliwości zabudowy siedliskowej pod warunkiem posiadania minimum obszarowego 2ha a nie na działce 2ha. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu, a także zapisanie możliwości zabudowy siedliskowej pod warunkiem posiadania minimum obszarowego 2ha a nie na działce 2ha. Droga 11KDD nie jest zaprojektowana kosztem działki wnoszącego uwagę dlatego też uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.
- 28) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 28 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Państwo Barbara i Grzegorz Rochniak wnoszą o przeznaczenie terenu 8R na cele mieszkaniowe. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu 8R na cele mieszkaniowe ze względu na brak zgodny na przeznaczenie na cele nierolnicze oraz potencjalną niezgodność takiego rozwiązania ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.
- 29) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 29 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Paweł Rochniak wnosi o przeznaczenie terenu 8R na cele mieszkaniowe. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu 8R na cele mieszkaniowe ze względu na brak zgodny na przeznaczenie na cele nierolnicze oraz potencjalną niezgodność takiego rozwiązania ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.
- 30) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 30 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pani Paulina Rochniak wnosi o przeznaczenie terenu 8R na cele mieszkaniowe. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu 8R na cele mieszkaniowe ze względu na brak zgodny na przeznaczenie na cele nierolnicze oraz potencjalną niezgodność takiego rozwiązania ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki.
- 31) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 31 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Państwo Katarzyna i Marcin Bieleccy wnoszą o zmniejszenie linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia linii zabudowy od drogi KDG oraz likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.
- 32) W uwadze wniesionej dnia 27 grudnia 2006r. (Nr 32 w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych) Pan Karol Czarnecki wnosi o likwidację strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona w zakresie likwidacji strefy ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.

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, ustalane 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 28 kwietnia 2011 r. ustalenia planu uchwalonego niniejszą uchwałą utraciły moc na obszarze objętym planem zatwierdzonym uchwałą nr 438/10 z dnia 5 marca 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów - Kaputy - Kręczi (Mazow.2011.45.1493), zgodnie z § 18 przywołanej uchwały.

¹⁾ § 35 ust. 2 pkt 2 zmieniony przez § 1 ust. 1 uchwały nr 264/08 z dnia 4 listopada 2008 r. (Mazow.2009.31.701) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 11 kwietnia 2009 r.

²⁾ Z dniem 28 kwietnia 2011 r. załącznik nr 1 utracił moc na obszarze objętym planem zatwierdzonym uchwałą nr 438/10 z dnia 5 marca 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Umiastów - Kaputy - Kręczi (Mazow.2011.45.1493), zgodnie z § 18 przywołanej uchwały - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu.