

3410

UCHWAŁA Nr 258/08

RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 4 listopada 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Płochocin - Świącice - Ołtarzew - Gołaszew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.²⁾) 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 Płochocin – Świącice – Ołtarzew – Gołaszew zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice przebiegają; od północy osią Trasy Poznańskiej na dz. nr ew. 170 na gruntach wsi Świącice i na dz. nr ew. 87/1 na gruntach wsi Płochocin, następnie wzdłuż Trasy Poznańskiej południową granicą wsi Michałówek i północną granicą Trasy Poznańskiej na dz. nr ew. 293/3 we wsi Ołtarzew; od wschodu osią ul. Gołaszewskiej na dz. nr ew. 296/2 we wsi Ołtarzew; następnie wzdłuż północnej i wschodniej granicy wsi Gołaszew (wspólnej z granicą wsi Ołtarzew) i dalej wzdłuż granicy wsi Gołaszew (obręb Gołaszew i PGR Gołaszew) w Gminie Ożarów Mazowiecki wspólnej z granicą Gminy Brwinów; od południa południowymi granicami wsi Gołaszew (obręb PGR Gołaszew), wsi Płochocin (obręb SHR Płochocin) która stanowi wspólną granicę Gminy Ożarów Mazowiecki i Gminy

Brwinów w osi rzeki Utraty; od zachodu: na gruntach SHR Płochocin wzdłuż wschodniej granicy dz. nr ew. 27/6, wzdłuż terenów zabudowy na działce nr ew. 27/7, osią ul. Uroczaj do ul. Lipowej; następnie od południa wzdłuż południowej granicy części ul. Lipowej na dz. nr ew. 811/3; ponownie od zachodu: na gruntach wsi Płochocin wzdłuż granicy ul. Fabrycznej na dz. nr ew. 806 do terenu PKP i dalej wzdłuż granicy ul. Fabrycznej na dz. nr ew. 530/1, następnie na gruntach wsi Świącice wzdłuż osi ul. Warszawskiej na dz. nr ew. 286 do osi Trasy Poznańskiej.

3. Z obszaru planu wyłącza się pięć terenów (oznaczone i opisane na rysunku planu), dla których sporządzono i obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) we wsi Płochocin, uchwalony uchwałą nr 90/99 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 września 1999r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 1999r. Nr 91, poz. 2420;
 - 2) we wsi Płochocin, uchwalony uchwałą nr 261/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 lutego 2001r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001r. Nr 55, poz. 525;
 - 3) we wsi Płochocin, uchwalony uchwałą nr 260/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 lutego 2001r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001r. Nr 75, poz. 779;
 - 4) we wsi Płochocin-Ołtarzew, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr 62/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 kwietnia 2003r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003r. Nr 156, poz. 3891;
 - 5) we wsi Płochocin, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr 358/02 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim

z dnia 19 lutego 2002r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2002r. Nr 118, poz. 2663.

4. Oznacza się na rysunku planu teren zamknięty (teren PKP).
5. Granice obszaru objętego planem oraz terenów, o których mowa w ust. 3 i 4 wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku plan, sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

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

§ 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 –załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu -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-załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rysunek w skali 1:5000- tereny zmeliorowane-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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 6) granice stref (zasięg) oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;

- 7) korytarze linii elektroenergetycznych;
- 8) oznaczenia obiektów i terenów podlegających ochronie.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. Oznacza się na rysunku planu linie podziału wewnętrznego, tj. granice nowych działek budowlanych i granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich ustaleń 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, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 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, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów-obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 6.

1. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym i numerem;
- 8) przeznaczeniu podstawowym terenu– należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie i stanowiące nie mniej niż 60% powierzchni terenu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, i stanowiące nie więcej niż 40% powierzchni terenu, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który dopuszczony został w danym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie;
- 11) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć obowiązującą linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną dla terenu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków bez wystających maksymalnie 1m poza ten obrys schodów na gruncie, tarasów na gruncie, klatki schodowej, loggii, balkonów, tarasów na kolumnach, wykuszy oraz z dopuszczalnym przekroczeniem tej linii, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią;
- 13) usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej– należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;

- 14) 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;
- 15) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych, która pozostaje niezabudowana i nie-utwardzona, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy rolne;
- 16) strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu-W.O.CH.K. - należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych tj. rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 Nr 42, poz. 870);
- 17) drzewie pomniku przyrody – należy przez to rozumieć drzewo odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi go wśród innych tworów przyrody żywej. Szczególnym celem ochrony pomnika przyrody jest zachowanie jego wartości przyrodniczych, krajobrazowych i naukowych, poprzez jego ochronę w granicach lokalizacji, przez co należy rozumieć zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15 metrów od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa;
- 18) korytarzu ekologicznym- należy przez to rozumieć lokalny przebieg powiązań przyrodniczych w obrębie cieków wodnych wraz z otaczającą je zielenią, a także strefy powiązań przyrodniczych w obrębie terenów otwartych, umożliwiające migracje dziko żyjących gatunków zwierząt;
- 19) tunelach ekologicznych- należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnej zwierzyny. Powinny one znajdować się w podmurówce przy powierzchni terenu, mieć średnice, co najmniej 10cm i być rozmieszczone w odstępach nie większych niż 2m. Przejściami mogą być również, co najmniej 10cm prześwity pomiędzy podmurówką a ażurowymi elementami ogrodzenia, jeżeli podmurówka będzie nie wyższa niż 10cm;
- 20) „uciążliwości”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne;
- 21) usługach nieuciążliwych- należy przez to rozumieć usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska, nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na stan środowiska;
- 22) 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;
- 23) dominancie - należy przez to rozumieć część budynku nad ostatnią kondygnacją zajmująca nie więcej niż ¼ powierzchni zabudowy; narożnik budynku albo fragment elewacji położone w miejscach eksponowanych lub na osiach widokowych, dla których ustala się stosowanie rozwiązań projektowych podkreślających to położenie(podniesienie wysokości o jedną kondygnację);
- 24) niepublicznych drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funk-

- cję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 25) linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 24;
- 26) bezpośrednim dostępie do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
- 27) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
- 28) sięgaczu- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
- 29) orientacyjnej linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć proponowane granice wydzielanych działek;
- 30) zharmonizowaniu z otoczeniem- należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z otoczeniem;
- 31) terenie zamkniętym – należy przez to rozumieć tereny PKP, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989r.- Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2000r. Nr 100, poz. 1086 ze zm.);
- 32) opinii geotechnicznej-należy przez to rozumieć opis warunków gruntowo - wodnych sporządzony na podstawie oględzin w terenie, sondowań, wykopów sporządzonej przez geologa lub osobę z uprawnieniami budowlanymi;
- 33) 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 przez geologa lub osobę z uprawnieniami budowlanymi;
- 34) obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi-należy przez to rozumieć obszar wzdłuż rzeki Utraty, objęty ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne, uwzględniony w planie według „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej w którym obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (aktualnie art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Dz. U z 2005r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.);
- 35) budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć budynki wolno stojące, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się nie więcej niż dwa lokale mieszkalne;
- 36) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 37) 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.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

Dział II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

Przeznaczenie terenu

§ 7.

1. W obszarze objętym planem, określa się następujące tereny:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
- b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług-oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

- d) tereny zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej w Osiedlu Płochocin-oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
 - e) tereny zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej i usługowej-oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
 - f) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jedno-rodzinnej -oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 2) teren zabytkowego zespołu podworskiego w Płochocinie
- a) teren zabytkowego parku podworskiego z dworem w Płochocinie (SHR Płochocin) oznaczony- na rysunku planu symbolem ZP/U/MNp,
 - b) tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym- oznaczony na rysunku planu symbolem RUp;
- 3) teren zabytkowego zespołu podworskiego w Gołaszewie
- a) teren zabytkowego parku podworskiego z dworem w Gołaszewie -oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/U/MNg,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej-oznaczony na rysunku planu symbolem MNg,
 - c) teren usług zdrowia -oznaczony na rysunku planu symbolem UZg,
 - d) tereny zieleni parkowej -oznaczone na rysunku planu symbolem ZPg,
 - e) tereny ujęć wody ze stacją uzdatniania-oznaczone na rysunku planu symbolem WZg;
- 4) tereny zabudowy usługowej:
- a) teren usług handlu-oznaczony na rysunku planu symbolem UH,
 - b) teren usług kultu religijnego- oznaczony na rysunku planu symbolem UKr;
- 5) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:
- a) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów-oznaczone na rysunku planu symbolem U/P,
 - b) teren stacji paliw-oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
- 6) tereny zieleni:
- teren urządzonej zieleni parkowej-oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 7) tereny użytkowane rolniczo:
- a) tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych-oznaczone na rysunku planu symbolem R,
 - b) tereny rolnicze-oznaczone na rysunku planu symbolem R1,
 - c) teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym- oznaczony na rysunku planu symbolem RU;
- 8) tereny wód:
- tereny wód powierzchniowych (rzeka Utrata, rowy i staw) – oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 9) tereny infrastruktury technicznej:
- a) teren przepompowni ścieków-oznaczone na rysunku planu symbolem KOp;
 - b) teren ujęcia wody ze stacją uzdatniania-oznaczony na rysunku planu symbolem WZ;
- 10) tereny komunikacji drogowej i kolejowej:
- a) oznaczone na rysunku planu symbolem KD z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - b) KDGP - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego z jezdniami serwisowymi(KDs),
 - c) KDZ - tereny dróg zbiorczych,
 - d) KDL - teren drogi lokalnej,
 - e) KDD - tereny dróg dojazdowych,
 - f) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
 - g) KK - teren bocznicy kolejowej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające i 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 na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na

zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

**Zasady ochrony i kształtowanie
ładu przestrzennego**

§ 8.

1. Ochronie podlega układ przestrzenny „Osiedla Płochocin”.
2. Dla terenów przyległych do zabytkowych parków przyjmuje się zasadę zagospodarowania zapewniającego ich właściwą ekspozycję.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu poprzez ograniczenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji w bryle dachu.
4. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 9.

W strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu W. O. CH. K, zgodnie z przepisem odrębnym:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska), z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponad lokalnych systemów inżynierskich oraz przedsięwzięć, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu stanu na środowisko;
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) nakazuje się ochronę ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Utraty poprzez zachowanie w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienia nadwodne i śródpolne oraz oczka wodne;
- 4) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych;
- 5) zakazuje się lokowania obiektów budowlanych bliżej niż 20m od linii brzegu rzeki Utraty;

- 6) dla zachowania dostępności do rzeki zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6m od linii brzegu rzeki Utraty;
- 7) nakazuje się, aby pas terenu pomiędzy brzegiem rzeki Utraty, a ogrodzeniem pozostał nieutwardzony;
- 8) nakazuje się zachowanie w stanie nie przekształconym brzegi rzeki za wyjątkiem prowadzenia prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym i utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

§ 10.

1. Na terenie parku, teren - 1ZP/MNp w SHR Płochocin oznacza się dwa drzewa pomniki przyrody - stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora przyrody (nr ewidencji 803 wiąz szypułkowy i jesion wyniosły).
2. Przyjmuje się nakazy, zakazy dopuszczenia lub ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych; w 15m strefie ochronnej wokół drzewa, liczonej od zewnętrznej jego krawędzi i zabezpieczającej pomnik przed zagrożeniami zewnętrznymi:
 - 1) zabrania się: niszczenia, uszkodzenia, przekształcania drzew-pomników;
 - 2) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzenia i zanieczyszczania gleby wokół pomników;
 - 3) zabrania się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
 - 4) zabrania się zaśmiecania terenu wokół drzew-pomników;
 - 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
 - 6) nakłada się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich inwestycji wokół drzew pomników.
3. W liniach rozgraniczających ul. Stołecznej-droga 5KDD (część dz. nr ew. 256/4) wskazuje się do ochrony jako dąb - drzewo o charakterze pomnikowym. Ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia jak w ust. 2.

§ 11.

1. Ustala się, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest zachowanie walorów środowiska oraz uwzględnienie powią-

- zań z terenami otaczającymi poprzez zachowanie korytarza ekologicznego Utraty.
2. Ustala się ochronę układu hydrograficznego rzeki Utraty i nie będących ciekami naturalnymi niektórych (wyznaczonych na rysunku planu) rowów melioracyjnych. Poza Obszarem Chronionego Krajobrazu wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają uzgodnień na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z właściwym Zarządem Melioracji.
 3. Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych, o przepustowości dostosowanej do wydajności wodnej obsługiwanej zlewni, w uzgodnieniu z zarządcą rowów i po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego; uzgodnienia wymagają inwestycje w zakresie odprowadzenia wód opadowych z terenów inwestycji usług, produkcji, magazynowania i dróg z utwardzoną nawierzchnią.
 4. Ustala się objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów projektowanych w obszarze planu oraz odprowadzanie ścieków do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych.
 5. Zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, w tym produkcję rolniczą, posiada tytuł prawny.
 6. Nakazuje się porządkowanie gospodarki cieplnej przy pracach modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie, dla obiektów istniejących i nowych, takich paliw jak: gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej lub innych źródeł energii i urządzeń, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.
 7. Nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszary oddziaływania akustycznego (orientacyjne zasięgi oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej wyznaczone zostały od osi drogi lub skrajnej szyny do wskazanej na rysunku planu, spe-

cialnym symbolem, granicy zasięgu oddziaływania).

8. Przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
9. Przyjmuje się zachowanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego.
10. Ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 pkt 15.
11. Ustala się ochronę i zachowanie ciągłości szpalerów zieleni przydrożnej i zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż dróg.
12. Ustala się ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego

§ 12.

1. Oznacza się położony w Płochocinie (obwód SHR Płochocin) obszar stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków (nr ew. A-1614 z 7 października 1997r.) zespół dworski i folwarczny z połowy XIX w:
 - 1) teren 1ZP/U/MNp - dwór wybudowany według projektu arch. Henryka Marconiego w parku krajobrazowym z cennym drzewostanem w tym z dwoma drzewami pomnikami przyrody i stawami oraz „rybakówką”;
 - 2) teren 2RUp- zespół folwarczny: spichlerz drewniany, dwa budynki gospodarcze - obory.
2. Na obszarze zespołu ustala się:
 - 1) zachowanie głównych elementów historycznego układu przestrzennego parku i folwarku gospodarczego z ciągami pieszymi, drogami wewnętrznymi i stawami;
 - 2) użytkowanie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami (ustalone w przepisach odrębnych);
 - 3) nakaz sporządzenia inwentaryzacji oraz waloryzacji zieleni w parku, wraz z opracowaniem rewitalizacji;

- 4) zakaz zasypywania i zanieczyszczania stawów oraz samowolnego kształtowania ich brzegów;
- 5) podporządkowanie wszelkich działań ochronie drzewostanu i zabytkowych obiektów;
- 6) konieczność likwidacji substandardowej zabudowy;
- 7) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych i remontów, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych, urządzeń wodnych i regulacji wód, zmiany funkcji i użytkowania, a także rozbiórki obiektów budowlanych;
- 8) na terenie 1ZP/MNp i 2RU_p w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, możliwość lokowania nowej zabudowy związanej z funkcjonowaniem ośrodka wielkoobszarowego gospodarstwa rolnego lub usług związanych z wypoczynkiem, kulturą, gastronomią, zdrowiem, opieką społeczną, dydaktyką lub oświatą.

§ 13.

Oznacza się położony w Gołaszewie (obręb PGR Gołaszew) obszar stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Podlega ochronie wpisany do rejestru zabytków (nr ew. 1014/494), zespół dworski z połowy XIX w.: park krajobrazowy z dworem, spichlerzem, kapliczką oraz z zachowanymi wzdłuż granic założenia parkowego nasadzeniami szpalerowymi i pojedynczymi drzewami o charakterze pomnikowym. Obszar obejmuje tereny: 2ZP/U/MN_g, 1ZP_g, 2ZP_g, 3ZP_g, 1WZ_g, 2WZ_g, 39MN_g, 54KDD_g, 55KDD_g i 56KDD_g. Na obszarze ustala się:

- 1) zachowanie głównych elementów historycznego układu przestrzennego parku i dróg;
- 2) nakazuje się ochronę, odtworzenie i uzupełnienie nasadzeń szpalerowych wzdłuż granic poszczególnych terenów (2ZP/U/MN_g, 1ZP_g, 2ZP_g, 3ZP_g, 1WZ_g, 2WZ_g, 39MN_g, 54KDD_g, 55KDD_g i 56KDD_g);
- 3) nakaz sporządzenia inwentaryzacji oraz walo-ryzacji zieleni w parku wraz z opracowaniem rewitalizacji;
- 4) zakaz zasypywania i zanieczyszczania stawu oraz samowolnego kształtowania brzegów;
- 5) podporządkowanie wszelkich działań ochronie drzewostanu i zabytkowych obiektów;

- 6) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych i remontów, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych, urządzeń wodnych i regulacji wód, zmiany funkcji i użytkowania, a także rozbiórki obiektów budowlanych;
- 7) zakaz wznoszenia nowych budynków na terenach 1ZP_g, 2ZP_g, 3ZP_g;
- 8) na terenie 2ZP/U/MN_g w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, możliwość lokowania nowej zabudowy związanej z funkcjonowaniem obiektu lub usług związanych z wypoczynkiem, kulturą, gastronomią, zdrowiem, opieką społeczną, dydaktyką lub oświatą.

§ 14.

Podlega ochronie wpisana do rejestru zabytków (nr. ew. 1082/321/61 z dnia 20 grudnia 1961r.) i oznaczona się na rysunku planu specjalnym symbolem kuźnia murowana z I połowy XIX w.

Ustala się obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów i remontów, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych, urządzeń wodnych, zmiany funkcji i użytkowania.

§ 15.

1. Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków: część stanowiska nr ew. AZP 57-63/7, nr ew. AZP 57-63/49, 57-63/50 i część stanowiska nr ew. AZP 57-64/7), w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami: 57-63/7 (nr rej. A-1148/1001), 57-63/49 i 57-63/50 (nr rej. A-52), 57-64/7 (nr rej. A-54). Na obszarze w/w stref ustala się zakaz wznoszenia budynków ze względu na znaczną wartość naukową tych stanowisk. Dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.
2. Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne część stanowiska nr ew. AZP 57-63/7, 57-63/13, 57-63/25, 57-63/37, 57-63/38, 57-63/39, 57-63/48, 57-63/49, 57-63/50, 57-63/57 oraz część stanowiska nr ew. AZP -57-64/7), w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na ry-

sunku planu specjalnym symbolem i numerami 57-63/7, 57-63/13, 57-63/25, 57-63/37, 57-63/38, 57-63/39, 57-63/48, 57-63/49, 57-63/50, 57-63/57, 57-64/7. 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 budów obiektów budowlanych, 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 realizować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji. Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 4) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 16.

1. Ustala się ochronę kapliczek przydrożnych wraz z towarzyszącym drzewostanem, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie przy kapliczkach placyków.
2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie układu urbanistycznego, odpowiedniej skali i charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w „Osiedlu Płochocin”.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 17.

1. Ustala się teren zieleni parkowej 4ZP jako przestrzeń publiczną na obszarze planu.
2. Ustala się:
 - 1) pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacenie i uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobrych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
 - 2) zachowanie oczka wodnego;

3) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego (rzeźba, pomnik, kosze na śmieci, ławki i latarnie itp.) podnoszące jakość użytkową i estetyczną;

4) zapewnienie warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 18.

W zakresie lokalizowania reklam, ustala się:

- 1) reklamy i inne znaki informacyjno – plastyczne w obszarze przestrzeni publicznej 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) na ogrodzeniach w odległości nie mniejszej niż 1m od narożników zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie;
- 4) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki zgodnie z warunkami zapisanymi w ustaleniach szczegółowych dla wydzielonych terenów.

§ 19.

W zakresie lokalizowania ogrodzeń ustala się:

- 1) ogrodzenia od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg; o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenie ażurowe, co najmniej w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu;
- 2) dopuszczenie miejscowego wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy wzdłuż dróg KD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych, w takich przypadkach, przeznacza się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki;
- 3) o ile ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów nie stanowią inaczej dopuszcza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;

- 4) o ile ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów nie stanowią inaczej zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych;
- 5) zachowanie odpowiednich narożnych ścięć linii ogrodzeń;
- 6) odsunięcie obustronnych ogrodzeń, co najmniej 1.5m od brzegu otwartych rowów lub nie mniej niż 3m od brzegu rowu w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego;
- 7) odsunięcie ogrodzeń nie mniej niż 6m od brzegu rzeki Utraty.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 20.

Oznacza się na rysunku planu potencjalny obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania w obszarze.

- 1) na terenie oznaczonym jako potencjalny obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi (zagrożenia powodziowego) obowiązują odpowiednio przepisy ustawy Prawo wodne;
- 2) zakazuje się zabudowy oraz określa się ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (art. 82);
- 3) ustala się zabezpieczenie terenu przed powodzią min. poprzez utrzymanie w sprawności technicznej rowów melioracyjnych.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 21.

Dla terenów na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia i podziały nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów o różnym przeznaczeniu dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone oraz o powierzchniach biologicznie czynnych nie mniejszych niż ustalone;
- 2) przyjmowanie szerokości frontu nowych działek budowlanych oraz wytyczanie kata bocznych granic nowo wydzielanych działek, odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 3) nakaz zachowania wartości użytkowych, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich czę-

ści terenu pozostałych po podziale działek budowlanych;

- 4) zapewnienie dostępu do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej, każdej nowo wydzielanej działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie inwestowania na działkach wydzielonych na podstawie decyzji administracyjnych (nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej) przy zachowaniu innych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych wydzielonych terenów;
- 6) w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości, za granicę scalenia i podziału należy przyjmować linie rozgraniczające terenów wyznaczonych 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;
- 7) ustala się takie podziały, aby nowy układ granic działek budowlanych zapewnił dostęp do drogi publicznej wszystkich nieruchomości, które do nich przylegają, a ich szerokości w liniach rozgraniczających (o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej) nie powinny być mniejsze niż, odpowiednio: 10m dla dróg dojazdowych, 15m dla dróg lokalnych;
- 8) przy podziałach terenów przylegających do skrzyżowań dróg, należy uwzględniać narożne ścięcia linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej dróg dojazdowych lub lokalnych i nie mniejszych niż 10m wzdłuż linii rozgraniczających dróg zbiorczych;
- 9) narożne ścięcia linii rozgraniczających drogi KDG, a także rozmiary terenu potrzebnego na skrzyżowanie lub węzeł winny być ustalane indywidualnie.

Rozdział 7

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

§ 22.

Oznacza się na rysunku planu, granice terenów zmeliorowanych oraz ustala się:

- 1) zachowanie na terenach R, R1 drenażu rolniczego dla odwodnienia terenów rolniczych;
- 2) dopuszczenie inwestowania, w tym prowadzenia inwestycji liniowych pod warunkiem przebudowy lub likwidacji drenażu rolniczego i w

uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;

- 3) na terenach MN, R i R1 ustala się zachowanie otwartych rowów melioracji szczegółowej z dopuszczeniem przesunięcia na granice działek lub dróg;
- 4) na pozostałych terenach dopuszczenie zmiany przebiegu lub przesunięcia rowów na granice działek;
- 5) zachowanie obustronnych pasów eksploatacyjnych wolnych od drzew i ogrodzeń po 1,5 m w każdą stronę lub niesymetrycznie 1,5m z jednej strony i 3m z drugiej strony w przypadku konieczności zachowania drogi eksploatacyjnej;
- 6) odsunięcie zabudowy na odległość, co najmniej 5m od otwartych rowów melioracji szczegółowej lub innych rowów otwartych.

§ 23.

1. Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 400kV, 110kV i 15kV.
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.
3. 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, miejsc postojowych oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego operatora sieci.
4. Dopuszcza się przesunięcie linii i przebudowę linii 110kV na linię 400kV względnie na linię wielotorową wielonapięciową pod warunkiem zachowania określonego w planie korytarza napowietrznych linii elektroenergetycznych). W przypadku przebudowy linii 110kV na linię 400kV ustala się zakaz zabudowy i lokowania parkingów w korytarzu elektroenergetycznym przebudowanej linii.
5. Ustala się zakaz zabudowy w korytarzu elektroenergetycznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV (po 43m w każdą stronę od osi linii), a wszelkie inwestycje dokonywane ww. pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego.

6. Dopuszcza się zamianę na podziemne lub przesunięcie napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 24.

1. Ustala się zachowanie istniejących korytarzy komunikacji oraz wyznacza się nowe korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.
2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego:
 - 1) istniejąca droga główna ruchu przyspieszonego KGDP -Trasa Poznańska;
 - 2) istniejące drogi zbiorcze KDZ- 1KDZ ul. Warszawska i Fabryczna (nr 700) i 2KDZ ul. Lipowa (nr 701);
 - 3) istniejące i projektowane drogi lokalne KDL, drogi dojazdowe KDD i drogi wewnętrzne KDW.
3. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

§ 25.

1. Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:
 - 1) droga główna ruchu przyspieszonego KDGP -Trasa Poznańska z jezdniami serwisowymi poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania oraz zachowane zjazdy;
 - 2) drogi zbiorcze KDZ poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania, włączenia dróg oraz zachowane zjazdy;
 - 3) drogi lokalne –KDL, drogi dojazdowe -KDD i drogi wewnętrzne –KDW z obsługą terenów przyległych w sposób bezpośredni.
2. Wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem odcińników w/w dróg oraz uzupełniającego układu niepublicznych dróg wewnętrznych winny być określone w projektach budowlanych i uzgadniane w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

§ 26.

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

- 1) wyznacza się na rysunku planu południową linię rozgraniczającą Trasy i pas terenu pod część drogi KDGP dla funkcji komunikacji kołowej, w tym jezdni serwisowych (realizowanych jako odra.ębne jezdnie lub dodatkowy pas ruchu przy jedni głównej), odwodnienia, lokowania zieleni, sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz wyznacza lokalizacje skrzyżowań;
- 2) ustala się bezkolizyjny przebieg drogi KDGP w stosunku do terenów otaczających, do realizacji przez inwestora drogi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów za wyjątkiem zjazdów istniejących i przewidzianych do zachowania:
 - a) skrzyżowanie z drogą 1KDZ-ul. Warszawska,
 - b) skrzyżowania z drogami 2 KDL- ul. Wolska, 4KDL i 5KDL ul. Gołaszewską,
 - c) skrzyżowania na prawe skróty z drogami 1KDL i 3KDL- ul. Zabytkowa,
 - d) poza granicą pasa drogowego drogi KDGP ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą i miejsc postojowych.

§ 27.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi zbiorczej 1KDZ i 1aKDZ- w ciągu ul. Warszawskiej i ul. Fabrycznej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające drogi 1KDZ i 1aKDZ-ul. - ul. Warszawska i ul. Fabryczna dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżki rowerowej oraz zieleni;
- 2) w miejscu przecięcia się drogi 1KDZ i 1aKDZ z torami PKP do granicy terenu PKP ustala się rezerwę terenową pod bezkolizyjny przejazd (wiadukt) nad torami;
- 3) dopuszcza się uściślenie zakresu terenowego przejazdu na podstawie projektu budowlanego bez zmiany niniejszego planu;
- 4) ustala się szczególne warunki powiązań drogi 1KDZ i 1aKDZ- z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia nowych skrzyżowań, włączeń dróg wewnętrznych oraz zjazdów poza wyznaczonymi na rysunku planu i zjazdami zachowanymi.

§ 28.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi zbiorczej 2KDZ-ul. Lipowej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające drogi 2KDZ-ul. Lipowa z nowym przebiegiem na odcinku pomiędzy drogami 42KDD i 54 KDD, dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżki rowerowej oraz zieleni;
- 2) ustala się szczególne warunki powiązań drogi 2KDZ-ul. Lipowej z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia nowych skrzyżowań, włączeń dróg wewnętrznych oraz zjazdów poza wyznaczonymi na rysunku planu i zjazdami zachowanymi.

§ 29.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg lokalnych KDL:

- 1) wyznacza się na rysunku planu korytarze dróg lokalnych KDL dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszych i zieleni;
- 2) obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na działkę frontową z wyłączeniem sytuacji, jeżeli wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej.

§ 30.

1. 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) obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni;
- 3) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na działkę frontową z wyłączeniem sytuacji jeżeli wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej;
- 4) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, dla ochrony istniejącego zainwestowania lub ochrony istniejących drzew, odcinkowe przewężenia dróg zgodnie z domiarem na rysunku planu;

5) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2m x 2m na jedno drzewo;

6) 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.

2. Wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg KDW dla funkcji komunikacji kołowej oraz lokowania sieci infrastruktury technicznej lokalnej.

§ 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 10 m oraz ciągi pieszo – jezdne.

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

§ 32.

1. Wskazuje się na rysunku planu drogi w korytarzach, których należy lokować ścieżki rowerowe.

2. Dopuszcza się ruch rowerowy w ciągach pozostałych dróg.

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

§ 33.

Przyjmuje się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków oraz komunikację kolejową z przystankiem „Płochocin” (dworzec w terenie zamkniętym).

§ 34.

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

§ 35.

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

1) ustala się miejsca postojowe na własnej działce inwestycyjnej z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych;

2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KDL, KDD, KDW i niepublicznych dróg wewnętrznych;

3) lokowanie miejsc postojowych na terenach stref ochrony konserwatorskiej w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków;

4) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych poza ustalonymi miejscami, o których mowa w pkt 1, 2 i 3.

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

1) zabudowa jednorodzinna – na własnej działce 2 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;

2) zabudowa wielorodzinna – na własnej działce budowlanej 1,5 miejsc postojowych na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach);

3) obiekty biurowo-administracyjne – 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;

4) sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep, punkt usługowy;

5) usługi zdrowia – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;

6) kultura, sport - 20 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;

7) kościół - 20 miejsc postojowych na 1000 mieszkańców;

8) handel ekspozycyjny - 20 miejsc postojowych na 1000m² p. uż. i 1 miejsce postojowe na autokar na 1000m² p. użytkowej;

9) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na obiekt;

10) hotel – 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;

- 11) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
- 12) funkcje usługowo-produkcyjne - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 13) hurtownie bez handlu detalicznego – 3 miejsca postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 14) hurtownie ze sprzedażą detaliczną – 5 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 15) magazyny - 5 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 16) zakłady produkcyjne - 50 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 17) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

§ 36.

Wyznacza się na rysunku planu korytarz boczniczy KK dla funkcji komunikacji kolejowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej.

Rozdział 9

**Zasady modernizacji, rozbudowy
i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 37.

Zasady uzbrojenia terenu

1. Ustala się zasadę obsługi nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb modernizowane, przebudowywane i rozbudowywane.
2. Dla istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci ustala się generalną zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia, dopuszcza się zmiany przebiegu sieci na podstawie projektów budowlanych lub zmianę 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 z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów odrębnych. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować dane sieci lub przyłącza. W

uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg z zachowaniem przepisów odrębnych i zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości, a inwestorem.

4. Ustala się zachowanie technicznych stref ochronnych wzdłuż liniowych obiektów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych poprzez zapewnienie wymaganych odległości do zabudowy, obiektów małej architektury i zadrzewień.
5. Dla istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci ustala się generalną zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii elektroenergetycznych 400kV i 110kV oraz budowę nowych linii, w tym wielotorowych, wielonapięciowych w miejsce odcinków linii likwidowanych. Realizacja inwestycji po trasie istniejących linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się zmianę tras linii lub zmianę linii napowietrznych na podziemne na warunkach określonych przez operatora sieci.
6. 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.
7. 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.
8. W liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, aktualnie w rozumieniu art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t. jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504).
9. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego

stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.

10. 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.
11. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.
12. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają uzgodnienia z odpowiednim zarządem melioracji.

Zasady obsługi

Zaopatrzenie w wodę

§ 38.

1. Zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci oraz rozbudowywanych źródeł; z wodociągu grupowego „Gołaszew” - z ujęć wody i stacji uzdatniania w Gołaszewie spiętej z wodociągiem grupowym Święcice - z ujęcia wody i stacji uzdatniania w Święcicach (poza obszarem planu), 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 celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych

§ 39.

1. Ustala się docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych przy pomocy istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy organ Gminy:
 - 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym;
 - 2) ścieki technologiczne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji winny być wstępnie podczyszczane w urządzeniach oczysz-

czających znajdujących się w granicach działki inwestycyjnej niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;

- 3) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie lokalna mechaniczno –biologiczna oczyszczalnia ścieków w Józefowie (poza obszarem planu) lub inne oczyszczalnie ścieków, wskazane przez właściwy organ Gminy;
 - 4) dopuszcza się realizację lokalnej (mechaniczno-biologicznej) oczyszczalni ścieków oraz do czasu realizacji kanalizacji atestowane szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego. Warunki i miejsce odprowadzenia oczyszczonych ścieków z lokalnej oczyszczalni zostaną określone zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami, przez właściwy organ Gminy;
 - 5) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
 - 6) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do istniejącej kanalizacji deszczowej.
2. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:
 - 1) wody opadowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych komunikacji (drogi KDGP) 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) wody opadowe z terenów zabudowy mieszkaniowej, usług, zabudowy zagrodowej, w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni, odprowadzane na teren własnej działki (powierzchniowo lub do rowu), z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu i przy zachowaniu wymogu separacji ewentualnych zanieczyszczeń w przypadku takiej konieczności;
 - 4) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub w układzie zlewniowym, do rowów chłonnych odparowywalnych; w przypadku realizacji kanalizacji deszczowej zakończonej odpływem do rowów chłonnych na wylotach kanałów ustala się sytuowanie urządzeń służących do podczyszczenia tych wód, na warunkach i zgodnie z normami określony-

mi w przepisach odrębnych, dopuszczenie dla dróg KDZ, KDL, kDD i KDW odwodnienia powierzchniowego za pomocą wpustów deszczowych do rowów, do rowów przydrożnych lub rowów chłonnych odparowujących;

- 5) zachowuje się rowy melioracji szczegółowej - dla funkcji odwodnienia terenów rolniczych, terenów zabudowy i terenów dróg;
- 6) dla wód opadowych z terenów U/P i U/MN ustala się stosowanie: zmniejszających jednorazowy spływ zbiorników odparowujących lub akumulacyjno-retencyjnych, w szczególności podziemnych (np. pod parkingami) z separatorami;
- 7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 40.

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. Dopuszcza 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 oraz jako rozwiązanie preferowane - prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nn na wspólnych słupach.

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.
7. Dopuszcza się realizację transformatorowych stacji wewnętrznych tylko w przypadku dużych 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

§ 41.

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, a w szczególności:
 - 1) zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia na 0,5 m, lokowanie szafek gazowych, otwieranych na zewnątrz, w linii ogrodzeń dla zabudowy iezskaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;
 - 2) lokowanie zabudowy i sadzenia drzew z zachowaniem odpowiednio stref kontrolowanych lub odległości podstawowych.

Telekomunikacja

§ 42.

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

§ 43.

Zaspokojenie potrzeb grzewczych lub innych potrzeb energetycznych poprzez przyłączenie do systemu ciepłowniczego lub poprzez indywidualne rozwiązania, a w szczególności: z zastosowaniem takich paliw jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna, wykorzystanie biomasy lub innych źródeł energii i urządzeń, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniające aktualnie obowiązujące normy w tym źródła odnawialne (np. geotermia), dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.

Usuwanie odpadów

§ 44.

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 okre-

sowo, 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

§ 45.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 7 niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody, zabytków, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9 Działu II niniejszej uchwały. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW

§ 46.

	OZNACZENIE TERENU	1 MW, 2MW
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo – jezdnią i zielenią urządzoną
2)	przeznaczenie uzupełniające	garaże wbudowane, dobudowane, podziemne lub nadziemne w zespołach, parkingi naziemne, w tym dla terenu 2MW garaże i miejsca postojowe na terenie 32MN
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	a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej b) zachowanie zabudowy w układzie wolno stojącym c) zachowanie zadrzewień d) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej e) 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) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu b) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy
2)	powierzchnia zabudowy i utwardzona na terenie lub na każdej działce budowlanej	do 70%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie lub na każdej działce budowlanej	co najmniej 30%
4)	współczynnik intensywności	2,4
5)	wysokość budynków	a) mieszkalne na terenie 1MW do 4 kondygnacji i nie więcej niż 15m b) mieszkalne na terenie 2MW do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m c) garaże, budynki gospodarcze 1kondygnacja i nie więcej niż 4,5m
6)	kształt dachów	dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
9)	ogrodzenia	a) odpowiednio zgodnie z § 19 b) na terenie 1MW nie dopuszcza się realizacji ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami stanowiącymi odrębne nieruchomości; wydzielania wewnątrz terenu żywopłotami lub elementami małej architektury- ażurowa z zielenią
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanna, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci według jednolitego projektu dla terenu MW
11)	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	a) zachowuje się teren 2MW jako całość funkcjonalno przestrzenną b) na terenie 1MW dopuszcza się podziały dla wspólnot mieszkaniowych. Powierzchnie działek dla wspólnot z uwzględnieniem zbilansowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy i powierzchni utwardzonej oraz powierzchni dla odpowiedniej liczby miejsc postojowych c) dopuszczalne wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i niepublicznych dróg wewnętrznych d) minimalna szerokość frontu działki odpowiednio 20m; nie dotyczy działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych e) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°) f) przy podziale na wspólnoty: granice wydzielanych działek dla wspólnot minimum 4m od ściany budynku z oknami, 1,5m od ściany budynku bez okien lub wzdłuż ściany dzielącej oraz wydzielanie pasów terenu pomiędzy działkami wspólnot dla lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury oraz zapewnienia dostępności komunikacyjnej dla poszczególnych działek
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	nie określa się	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach	

2)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej: opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.), jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie
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 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony dróg dojazdowych KDD	
3)	wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 35	
4)	w przypadku wydzielania wewnętrznego układu komunikacji, ustala się: minimalną szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na 8m, dopuszczenie obsługi poprzez sięgacz; narożne ściecia linii rozgraniczającej nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 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 2

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług MW/U

§ 47.

	OZNACZENIE TERENU	MW/U
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo – jezdnią i zielenią urządzoną
2)	przeznaczenie uzupełniające	garaże podziemne lub w zespołach
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane usługi nieuciążliwe (poczta itp.)
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa, nadbudowa
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) zabudowa w układzie wolno stojącym

3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne	zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu
2)	powierzchnia zabudowy i utwardzona na terenie lub na działce budowlanej	do 70%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie lub na działce budowlanej	co najmniej 30%
4)	współczynnik intensywności	2,4
5)	wysokość budynków	a) mieszkalny do 4 kondygnacji (4 kondygnacja w bryle dachu) i nie więcej niż 15m b) garaże 1 kondygnacja i nie więcej niż do 4,5m
6)	kształt dachów	dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci do 45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
9)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 19
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placu zabaw, fontanna, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci według jednolitego projektu dla terenu MW/U
11)	parametry nowo wydzielanej działki budowlanej	a) zachowuje się teren MW/U jako całość funkcjonalno przestrzenną, dopuszczając wydzielanie działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej b) minimalna szerokość frontu działki 20m c) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	nie określa się	
5.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach	
2)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.) jako teren mieszkaniowo-usługowy, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie
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 8 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi dojazdowej
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
4)	w przypadku wydzielania wewnętrznego układu komunikacji, ustala się: minimalną szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na 8m, dopuszczenie obsługi poprzez sięgacz, narożne ścięcia linii rozgraniczającej nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%

Rozdział 3
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN
§ 48.

	OZNACZENIE TERENU	1MN-4MN, 28MN-37MN, 37aMN, 39MN, 40MN
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże wolno stojące, wbudowane lub dobudowane i towarzyszące zabudowie budynki gospodarcze c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) towarzyszące usługi wbudowane zgodnie z zapisem § 6 pkt 13 b) na terenie 28MN, 29MN, 36MN dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (komunalna lub socjalna) c) na terenie 32 MN dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zachowanie istniejących garaży i miejsc postojowych obsługujących teren 2MW d) w terenie 37aMN korytarz napowietrznej linii elektroenergetycznej 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 rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa: budynek wolno stojący, budynek w zabudowie bliźniaczej, a na terenach 28MN, 29MN, 36MN również zabudowa szeregowa b) zachowanie pasa terenów ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu i glazury na elewacjach d) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden budynek w zabudowie bliźniaczej lub jeden budynek w zabudowie szeregowej (na działkach w terenach z dopuszczeniem zabudowy szeregowej) e) w terenie 37aMN szczególne warunki inwestowania w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV

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 dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, 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 linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza f) ustala się odsunięcie zabudowy na odległość 5m od brzegu otwartego rowu g) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych 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: jako zabudowy bliźniaczej oraz zabudowy szeregowej (na działkach z dopuszczeniem zabudowy szeregowej) b) dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym (na działkach z dopuszczeniem zabudowy szeregowej) c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	a) do 50% powierzchni działki dla zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy b) na terenach 28MN, 29MN i 36MN do 70% powierzchni działki
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	a) co najmniej 50% b) na terenach 28MN, 29MN i 36MN, co najmniej 30% powierzchni działki
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12.5m b) mieszkalnych na terenie 37MN i 39MN do 2 kondygnacji i nie więcej niż 9.5m c) mieszkalnych na terenie 28MN, 29MN i 36MN do 3 kondygnacji i nie więcej niż 13.5m d) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m
6)	kształt dachów	dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży
9)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
10)	ogrodzenia	a) odpowiednio zgodnie z § 19 b) ustala się stosowanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych,

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)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) na terenach MN w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż: – 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym – 500m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-z budynkiem w zabudowie bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie bliźniaczej) – 350m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-z budynkiem w zabudowie szeregowej (jeden budynek w zabudowie szeregowej) – 2000m² dla zabudowy wielorodzinnej na terenach 28MN, 29MN, 32MN i 36MN b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% c) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod niepubliczne 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; kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację 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) e) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej-jeden budynek w zabudowie bliźniaczej, 7m dla zabudowy szeregowej-jeden budynek w zabudowie szeregowej (nie dotyczy skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki) oraz 16m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej; dopuszczalne zmniejszenie szerokości o 0.3m f) ustalenie ww. minimalnych szerokości działek nie dotyczy działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych g) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 21	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	tereny zmeliorowane ustalenia odpowiednio § 22	
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 400 kV ustalenia odpowiednio § 23	
3)	w terenach z poziomem wody gruntowej powyżej 1m. p.p.t., podpiwniczenie wymaga stosownych zabezpieczeń	
4)	zakaz wolno stojącej zabudowy usługowej, lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych oraz masztów telefonii komórkowej zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych i zabudowy zagrodowej	

5)	zakaz zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
6)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) dla terenów MN przy drodze KDZ nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się strefę przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku 50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDZ. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku d) dla części terenu 40MN nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej) na 120m pomiędzy skrajnym torem, a wskazanym na rysunku planu zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku e) dla pozostałych terenów zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg, a ustaloną w planie linią zabudowy f) ustala się nakaz realizacji nowej 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 g) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń h) 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 i) w terenie 37aMN ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV j) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.), jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie

2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	w terenie 1MN, 2MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/13-ustalenia § 15 ust. 2	
2)	w terenie 4MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/38-ustalenia § 15 ust. 2	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony przyległych dróg lokalnej KDL, dojazdowych KDD	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
4)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustala się: a) wskazane na rysunku planu propozycje wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych nie stanowią ustaleń planu b) 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 c) 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 d) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek e) linie rozgraniczające nowych 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 f) 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) g) skrzyżowania nowych niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających h) dla pojedynczych działek z zabudową dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez sięgacz i) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych i nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ j) zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi k) dopuszcza się niepubliczne drogi wewnętrzne o szerokościach mniejszych niż 8m i nie mniejszych niż 6m, jeżeli zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych jako: działki pełniące funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, sięgacze lub części działek	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 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 4
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w „Osiedlu Płochocin” MN
§ 49.

	OZNACZENIE TERENU	5MN-27MN
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie c) zieleń urządzone, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) wbudowane usługi towarzyszące–(usługi § 6 pkt 13) b) zachowane usługi nieuciążliwe w budynkach odrębnych
4)	zasady zagospodarowania	a) zachowanie, roboty budowlane, budowa, przebudowa, remont b) w terenie 27 MN na działce z zabytkową kuźnią wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane jej ochronie
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie układu urbanistycznego osiedla – historycznego rozplanowania ulic b) zabudowa mieszkaniowa – budynek wolno stojący lub w zabudowie bliźniaczej c) zachowanie pasa terenów ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy d) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i glazury na elewacjach e) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden budynek w zabudowie bliźniaczej
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 dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, 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 linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od granicy rowów otwartych g) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych 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 jako zabudowy bliźniaczej b) dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 60% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m ² powierzchni zabudowy
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 40%
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12,5m b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m
6)	kształt dachów	dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży
9)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
10)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 19
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)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) na terenach MN w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż: – 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym z dopuszczeniem obniżenia tej powierzchni dla nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% – 500m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem w zabudowie bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie bliźniaczej) z dopuszczeniem obniżenia tej powierzchni dla owych wydzielanych działek budowlanych o 10% b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne; działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi; kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację c) 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 d) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych 10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej-jeden budynek w zabudowie bliźniaczej (nie dotyczy skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki) oraz 16m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z dopuszczalnym obniżeniem tej szerokości o 0,3m

		e) ustalenie ww. minimalnych szerokości działek nie dotyczy działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych f) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 21, a ponadto:	
	a) ustala się dwa sposoby podziału działek: – ustala się podział na dwie działki z linią podziału osiową i prostopadłą do przylegających dróg lub równoległą do bocznych granic dzielonej działki z dostępem bezpośrednim do drogi – lub wydzielanie działek z sięgaczem b) postuluje się takie podziały aby przy podziale sąsiednich działek, sięgacze były sytuowane obok siebie	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV ustalenia § 23	
2)	zakaz lokowania wolno stojącej zabudowy usługowej	
3)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych oraz masztów telefonii komórkowej	
4)	zakaz zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
5)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasad ochrony krajobrazu kulturowego	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie i nasadzeń szpalerowych przydrożnych i nad rowami c) przy drodze KDZ nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się strefę przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku na 50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi KDZ. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku d) nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej) na 120m pomiędzy skrajnym torem, a wskazanym na rysunku planu zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku e) 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 dróg i torów, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu

		f) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń g) 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 h) dla pozostałych terenów zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg a ustaloną w planie linią zabudowy i) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.), jako tereny zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie
2)	ochrona przyrody	nie określa się
3)	ochrona krajobrazu kulturowego	zachowanie parcelacji osiedla -układu dróg utrzymanie charakteru zabudowy mieszkaniowej
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	na terenie 27MN ochrona budynku kuźni – ustalenie § 14. Inwestowanie w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony przyległych dróg dojazdowych KDD, KDL oraz zachowanymi zjazdami na drogę KDZ	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
4)	w przypadku wydzielania wewnętrznego układu komunikacji, ustala się: minimalną szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na 8m; dopuszczenie obsługi poprzez sięgacz; narożne ścięcia linii rozgraniczającej nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniejsze niż 10m wzdłuż dróg KDZ	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego lub 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

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U

§ 50.

	OZNACZENIE TERENU	1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5 MN/U, 6 MN/U, 7 MN/U, 8 MN/U, 9 MN/U, 10 MN/U, 11 MN/U, 12 MN/U, 13 MN/U, 14 MN/U, 15 MN/U
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna b) wbudowane usługi towarzyszące –(usługi § 6 pkt 13) c) usługi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego z

		uwzględnieniem warunków ust. 3 pkt 8, usługi handlu ekspozycyjnego i handlu hurtowego, kultury, turystyki i sportu, (motel, hotel, pensjonat), obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, hoteli, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, usługi rzemieślnicze (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, itp.), z wyłączeniem nowych obiektów obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych i stacji sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże wolno stojące, wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna albo zabudowa usługowa b) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) c) zabudowa szeregową na działkach 254/4, 251/4, 252/4 i 253/4 w terenie 13MN/U d) w terenie 12MN/U fragment korytarza napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, remont, budowa, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowaną funkcją usługową towarzyszącą lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, albo tylko zabudowa usługowa c) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy d) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach e) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden budynek w zabudowie bliźniaczej lub jeden budynek w zabudowie szeregowej na działkach nr ew. 254/4, 251/4, 252/4 i 253/4 w terenie 13 MN/U f) w terenie 12 MN/U szczególne warunki inwestowania w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV
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) parterowe portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym

		stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, 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 linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza f) linie zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów bezpośrednio związanych z usługami g) ustala się linie zabudowy 5m od brzegu rowu otwartego
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	a) ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej b) dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jak docelową zabudowę w układzie bliźniaczym c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez usług do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy b) dopuszczona zabudowa szeregowa do 60% powierzchni działki c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami towarzyszącymi do 60% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy d) zabudowa mieszkaniowa i usługi w budynkach wolno stojących do 65% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy e) usługi w budynkach wolno stojących do 80% powierzchni działki f) zachowana zabudowa zagrodowa do 80% powierzchni działki
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez usług, co najmniej 50% b) dopuszczona zabudowa szeregowa, co najmniej 40% c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami, co najmniej 40% d) zabudowa mieszkaniowa i usługi w budynkach wolno stojących, co najmniej 35% e) usługi w budynku wolno stojącym i zachowana zabudowa zagrodowa, co najmniej 20%
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12,5m b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nie więcej niż 6,5m c) usługowych do 3 kondygnacji - i nie więcej niż 12,5m d) gospodarczych w zabudowie zagrodowej -do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m
6)	kształt dachów	dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 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 50m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
9)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
10)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 19
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)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) na terenach MN/U w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż: – 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym – 500m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem w zabudowie bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie bliźniaczej) – 350m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem w zabudowie szeregowej (jeden budynek w zabudowie szeregowej) – 1200m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- budynek wolno stojący z usługami wbudowanymi lub 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- budynek w zabudowie bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie bliźniaczej) z usługami wbudowanymi – 3000m² dla zabudowy- budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej i usługi w oddzielnym budynku – 3000m² dla zabudowy usługowej – 3000 m² dla zabudowy zagrodowej b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% c) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod niepubliczne 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; kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację 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) e) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych 7m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej i 10m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej (nie dotyczy skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki), 16m dla jednego budynku mieszkalnego w zabu-

		dowie wolno stojącej, 20m dla zabudowy mieszkaniowej z usługami lub dla zabudowy z usługami, z tolerancją tej szerokości do 0,3m, a także z 10% tolerancją dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku drogi f) ustalenie ww. minimalnych szerokości działek nie dotyczy działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych g) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 21	
5.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	tereny zmeliorowane ustalenia § 22	
2)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 400kV ustalenia § 23	
3)	w obszarze z poziomem wody gruntowej powyżej 1m p.p.t., podpiwniczenie wymaga odpowiednich zabezpieczeń	
4)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
5)	w terenach MN/U zakaz lokowania domów weselnych, zakładów produkcyjnych, nowych zakładów sprzedaży paliw i olejów opałowych, masztów telefonii komórkowej, składowisk opału iżłomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie oraz nowej zabudowy zagrodowej	
6)	zakaz zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) dla terenów MN/U nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej) na 120m pomiędzy skrajnym torem, a wskazanym na rysunku planu zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych w środowisku d) ustala się nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony torów, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu e) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń 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 g) dla pozostałych terenów zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg, a ustaloną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy h) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości poza granicami działki na której obiekt jest zlokalizowany i) w terenie 12 MN/U ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV (liczony 43 m od osi linii poza terenem 12MN/U) j) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.), jako tereny mieszkaniowo-usługowe, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie
2)	ochrona przyrody	na granicy południowej terenu 13MN/U drzewo o charakterze pomnikowych wskazane do ochrony ustalenia § 10 ust. 3
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	w terenie 5MN/U strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/25-ustalenia § 15 ust. 2	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnej KDL i dojazdowych KDD	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
4)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustala się: a) wskazane na rysunku planu propozycje wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych nie stanowią ustaleń planu b) w przypadku wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielania z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielania symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydzielą się na każdej działce oddzielnie c) 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 d) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek e) 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 po 8m na każdej działce oddzielnie f) 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) g) skrzyżowania nowych niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających (ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ) h) dla pojedynczych działek dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez sięgacz i) zakazuje się podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem działek z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi	

9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 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 § 51.

	OZNACZENIE TERENU	1U/MN, 2U/MN, 3 U/MN, 4 U/MN, 5 U/MN, 6 U/MN, 7 U/MN, 8 U/MN, 9 U/MN, 10 U/MN, 11 U/MN, 12U/MN
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi w zakresie: rzemiosła, handlu detalicznego, handlu ekspozycyjnego, handlu hurtowego, budownictwa, usługi hotelarskie i gastronomii, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, działalności weterynaryjnej, usług pralniczych, transportu, logistyki, gospodarki magazynowej, administracji, pośrednictwa finansowego oraz rzemiosła produkcyjnego; obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaż paliw do pojazdów i olejów opałowych wyłącznie na terenie 1U/MN, 9U/MN
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zachowana zabudowa mieszkaniowa w oddzielnych budynkach, nowa funkcja mieszkaniowa jako lokal wbudowany lub wyjątkowo w oddzielnym budynku b) wbudowane usługi towarzyszące –(usługi § 6 pkt 13) c) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) d) w terenach 6U/MN, 7U/MN i 8U/MN napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 400kV
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane, remont
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu i glazury na elewacjach b) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub jedno mieszkanie wbudowane c) w terenach 6U/MN, 7U/MN i 8U/MN szczególne warunki inwestowania w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 400kV
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) parterowe portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrolapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej 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 nadbudowę, przebudowę, 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) linie zabudowy obiektów usług i rzemiosła wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów bezpośrednio związanych z usługami, magazynowaniem, logistyką lub rzemiosłem (dotyczy ściany najbliższej tej granicy) f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych g) ustala się linie zabudowy 5m od brzegu rowu otwartego
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	a) zachowana zabudowa mieszkaniowa do 60% b) działki z usługami do 70% c) zachowana zabudowa zagrodowa do 80% terenu zainwestowanego d) działki pod magazyny, handel hurtowy, handel ekspozycyjny, logistykę do 90%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	a) zachowana zabudowa mieszkaniowa, co najmniej 40% b) działki z usługami, co najmniej 30% c) zachowana zabudowa zagrodowa, co najmniej 20% d) działki pod magazyny, handel hurtowy, handel ekspozycyjny, logistykę, co najmniej 10%
4)	wysokość budynków	a) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 15m b) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12.5m c) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m d) budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m e) reklam i masztów oświetleniowych do 25m wysokości f) na terenach 1U/MN, 3U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 12U/MN budynki związane z magazynowaniem, handlem hurtowym, handlem ekspozycyjnym, logistykę do 20m wysokości
5)	kształt dachów	dachy płaskie 10-25° lub symetryczne o nachyleniu połaci do 45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości -ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	a) usługi handlu detalicznego do 200m² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu b) wbudowane usługi towarzyszące do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego
9)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
10)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 19
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)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) na terenach U/MN w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż: – 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym bez usług lub z wbudowanymi usługami towarzyszącymi – 3000m² dla usług lub usług z funkcją mieszkaniową b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% c) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod niepubliczne 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; kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację 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) e) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych: 16m dla zabudowy mieszkaniowej i 20m dla usług f) ustalenie ww. minimalnych szerokości działek nie dotyczy działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych g) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 21	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	na terenach zmeliorowanych ustalenia § 22	
2)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
3)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, 110kV lub 400kV ustalenia § 23	
4)	w obszarze z poziomem wody gruntowej powyżej 1m. p.p.t., podpiwniczenie wymaga odpowiednich zabezpieczeń	
5)	zakaz lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej, zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zaduszonych materiałów powodujących pylenie oraz zakładów produkcji przemysłu chemicznego	
6)	zakaz zmiany funkcji na mieszkalną w innych budynkach, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się, że prowadzona działalność usługowa i produkcyjna nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność po-

		siada 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 i produkcyjnej 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 nasadzeń szpalerowych wzdłuż ogrodzeń od strony dróg e) na terenie 1U/MN, 9U/MN nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej) 100m pomiędzy skrajną krawędzią jezdni drogi KDGP- Trasy Poznańskiej, a wskazanym specjalnym symbolem na rysunku planu, zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku f) na terenie 2U/MN i 11U/MN 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 dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku g) na terenie 10U/MN i 11U/MN nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej) na 120m pomiędzy skrajnym torem, a wskazanym na rysunku planu zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku h) dla pozostałych terenów zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg, a ustaloną w planie linią zabudowy i) ustala się nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu j) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń k) 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 l) w terenach 6U/MN, 7U/MN i 8 U/MN 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) i w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV (po 43m w każdą stronę od osi linii)
--	--	---

		m) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.), jako tereny mieszkaniowo-usługowe, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	w terenie 3U/MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/37-ustalenia § 15 ust. 2	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	a) dla działek w terenie 1U/MN, przylegających do drogi KDGP- Trasy Poznańskiej obsługa komunikacyjna od strony jezdni serwisowych wskazanych na rysunku planu wzdłuż Trasy Poznańskiej z włączeniem odpowiednio do dróg 1KDZ i 1KDL z zachowaniem istniejących zjazdów na Trasę Poznańską w przypadku braku możliwości innej obsługi b) ustala się docelowo zakaz obsługi komunikacyjnej terenu 1U/MN bezpośrednio z drogi KDGP c) ustala się wybudowanie jezdni serwisowej, co najmniej na odcinku własnej działki jako drogi wewnętrznej oraz dopuszcza etapowe włączenie tej drogi do Trasy Poznańskiej (tylko dla relacji prawoskrętnych) z uwzględnieniem pasa włączenia ruchu oraz nakazuje się likwidację etapowych włączeń dróg wewnętrznych w miarę realizacji kolejnych (przyległych na sąsiadujących działkach) jej odcinków	
3)	pozostałe tereny obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych	
4)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
5)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustala się: a) 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 b) 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 c) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek d) 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 (10m w przypadku takiej możliwości) na każdej działce oddzielnie e) każda nowa droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20m) f) skrzyżowania dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających g) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ, a wzdłuż drogi KDGP zgodnie z rysunkiem planu h) zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 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%	

Zabytkowy zespół podworski w Płochocinie
Rozdział 7

Zabytkowy park podworski z dworem ZP/U/MNp w zabytkowym zespole podworskim w Płochocinie
§ 52.

	OZNACZENIE TERENU	1ZP/U/MNp
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zieleń parkowa zabytkowego parku z dworem i rybakówką
2)	przeznaczenie uzupełniające	sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
3)	przeznaczenie dopuszczalne	w dworze-funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, usługi administracji gospodarstwa rolnego, usługi związane z wypoczynkiem, kulturą, gastronomią, zdrowiem, opieką społeczną, dydaktyką lub oświatą
4)	zasady zagospodarowania	wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu
2.	Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie układu przestrzennego parku z aleją wjazdową, dziedzińcem i szpalerem drzew wokół terenu b) rewaloryzacja parku z odtworzeniem osi widokowych, c) zachowanie, uzupełnienie lub odtworzenie nasadzeń drzewami i krzewami wyznaczających granice całego założenia parkowego jak i nasadzeń wzdłuż dróg prowadzących do dworu d) zachowanie i rewaloryzacja stawów e) zachowanie i rewaloryzacja całego zespołu w granicy oznaczonej specjalnym symbolem jako granica strefy ochrony konserwatorskiej (nie dopuszczalna rozbudowa, nadbudowa dworu) f) likwidacja substandardowej zabudowy g) dopuszczalna przebudowa budynku rybakówki i budynku (d. przedszkola) oraz inwestowanie poza obszarem zadrzewień parkowych (d. założenia parkowego) h) 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	zachowanie dworu, dopuszczenie inwestowania poza obszarem zadrzewień parkowych
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie	do 20%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 80%
4)	wysokość budynków	a) budynek dworu i rybakówki zachowanie wysokości b) budynek d. przedszkola i nowe obiekty do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m
5)	kształt dachów	a) zachowany kształt dachu dworu b) budynek d. przedszkola i nowe obiekty w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
6)	kolorystyka	do uzgodnienia z konserwatorem zabytków
7)	reklamy	zakaz lokowania reklam
8)	ogrodzenia	według jednolitego projektu dla terenu 1ZP/U/MNp w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
9)	obiekty małej architektury	według jednolitego projektu dla terenu 1ZP/U/MNp w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków

10)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) teren do zagospodarowania jako całość funkcjonalno-przestrzenna, a w przypadku użytkowania przez kilku inwestorów ustala się dostępność komunikacyjną od strony istniejących dróg b) zachowuje się parametry całego terenu 1ZP/U/MNp tj. szerokość frontu działki i kąty położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej dróg
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	nie określa się	
5.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	
1)	na terenie oznaczonym jako potencjalny obszar zagrożenia powodziowego obowiązują odpowiednio przepisy ustawy Prawo wodne - ustalenia § 20	
2)	ustala się zakaz zabudowy w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi	
3)	zabezpieczenie terenu przed powodzią poprzez utrzymanie w sprawności technicznej rowów melioracyjnych	
6.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	na terenach zmeliorowanych ustala się zachowanie drenażu rolniczego. Prowadzenie inwestycji liniowych w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych	
2)	zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
3)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
7.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.), jako tereny zabudowy mieszkaniowej nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie
2)	ochrona przyrody	a) ustala się ochronę stawów przed zanieczyszczaniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania b) ustala się ochronę i zachowanie drzew pomników przyrody: wiązu szypułkowego i jesionu wyniosłego – ustalenia § 10 c) ustala się ochronę i zachowanie pozostałych drzew w obszarze 1ZP/U/MNp
3)	krajobraz kulturowy	zachowanie i odtworzenie historycznie ukształtowanego założenia parku z dworem i zespołem folwarku gospodarczego
8.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	ściśła ochrona zabytkowego zespołu –obektu wpisanego do rejestru zabytków –ustalenia § 12	
2)	strefa ochrony konserwatorskiej-stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru Konserwatora o nr 57-63/48-ustalenia § 15 ust. 2	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	

2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 52 KDD istniejącym zjazdem
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
4)	w przypadku wydzielania wewnętrznego układu komunikacji, ustala się: minimalną szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na 8m, dopuszczenie obsługi poprzez sięgacz, narożne ścięcia linii rozgraniczającej nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych
10.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
11.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
1)	nie określa się
2)	zakaz lokowania zabudowy tymczasowej
12.	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

Tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym RUp w zabytkowym zespole podworskim w Płochocinie § 53.

	OZNACZENIE TERENU	2RUp
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym z zabudową gospodarczą- część zabytkowego założenia podworskiego w Płochocinie z zabytkowym spichlerzem drewnianym i zabudowaniami folwarku (dwie obory)
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych
3)	przeznaczenie dopuszczalne	obiekty służące produkcji i przetwórstwu rolniczemu uznanej za dział specjalny
4)	zasady zagospodarowania	w terenie 2RUp wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu, to jest w tym zachowanie zabytkowej zabudowy gospodarczej i realizacja nowych budynków
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	a) ścisła ochrona obiektów: spichlerz drewniany i dwa budynki inwentarskie(obory) b) zachowanie układu przestrzenno-funkcjonalnego zabytkowej części folwarku c) realizacja nowych budynków na działce w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	sytuowanie nowej zabudowy poza strefą zabudowy zabytkowej części podwórza gospodarczego
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	nie dopuszcza się
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie lub działce budowlanej	do 80%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie lub działce budowlanej	co najmniej 20%
5)	wysokość budynków	a) zachowane budynki wpisane do rejestru zabytków b) nowe budynki do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8.5m

6)	kształt dachów	a) zachowuje się bez zmian w budynkach wpisanych do rejestru zabytków b) nowe budynki do uzgodnienia z konserwatorem zabytków
7)	kolorystyka	do uzgodnienia z konserwatorem zabytków
8)	reklamy	zakaz lokowania reklam na terenie 2RU _p
9)	ogrodzenia	według jednolitego projektu dla terenu 1ZP/U/MN _p i 2RU _p w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
10)	obiekty małej architektury	według jednolitego projektu dla terenu 1ZP/U/MN _p i 2RU _p w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
11)	parametry nowo wydzielanych działek dla zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwym	a) teren 2RU _p do zagospodarowania jako całość funkcjonalno-przestrzenna, a w przypadku użytkowania przez kilku inwestorów ustala się dostępność komunikacyjną od strony istniejących dróg b) ewentualne podziały w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków c) zachowuje się parametry całego terenu 2RU _p tj. szerokość frontu działki i kąty położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg
4.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	na terenach zmeliorowanych, ustalenia § 22	
2)	zakazuje się lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą	
3)	zakaz zmiany funkcji na mieszkalną	
4)	zakazuje się lokowania masztów telefonii komórkowej	
5)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się, że prowadzona działalność związana z produkcją rolniczą, powodująca oddziaływanie akustyczne i drgania nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich c) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności produkcji rolniczej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko (a w szczególności na takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz) poza terenem, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł, prawny
2)	ochrona przyrody	a) ochrona szpalerów drzew b) zakaz zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody

3)	krajobraz kulturowy	zachowanie w całości funkcjonalno-przestrzennej historycznie ukształtowanego założenia parku z dworem i zespołem folwarku gospodarczego
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	ochrona terenu 2 RUp i obiektów w terenie 2RUp jako elementu zabytkowego zespołu wpisanego do rejestru zabytków (§ 12). Wszelkie działania podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu	
2)	w terenie 2RUp uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych, zmian w użytkowaniu oraz zmian zabudowy i zagospodarowania terenu	
3)	strefa ochrony konserwatorskiej-stanowisko archeologiczne o nr 57-63/48-ustalenia § 15 ust. 2	
7.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg KDD	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
4)	w przypadku wydzielania wewnętrznego układu komunikacji, ustala się: minimalną szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na 8m, dopuszczenie obsługi poprzez sięgacz, narożne ścieżki linii rozgraniczającej nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II	
9.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
1)	nie określa się	
2)	zakaz lokowania zabudowy tymczasowej	
10.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%	

Zabytkowy zespół podworski w Gołaszewie

Rozdział 9

Zabytkowy park podworski z dworem - ZP/U/MNg w zabytkowym zespole podworskim w Gołaszewie

§ 54.

	OZNACZENIE TERENU	2 ZP/U/MNg
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zieleń parkowa zabytkowego parku z dworem i budynkiem spichlerza
2)	przeznaczenie uzupełniające	sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
3)	przeznaczenie dopuszczalne	w dworze-funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, w spichlerzu w szczególności usługi kultury- muzeum, w wyznaczonej strefie zabudowy usługi kultury, turystyki i sportu
4)	zasady zagospodarowania	wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu i obiektów
2.	Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie założenia parkowego wokół dworu na działce nr ew. 10/8 i zachowanie układu przestrzennego parku z aleją wjazdową, okrągłym dziedzińcem i szpalerem drzew na osi oraz szpalerów drzew wokół terenu 2ZP/U/MNg b) zachowanie osi kompozycji przestrzennej, od dworu w kierunku północnym, zakończonej kapliczką Matki Boskiej na terenie 1ZPg, c) zachowanie osi kompozycji przestrzennej od południa w kierunku dworu: z ganku poprzez otwarte polany okolone roślinnością ozdobną w kierunku pól uprawnych

		d) zachowanie przestrzeni otwartej w postaci łąki lub upraw ogrodnich w pasie terenu na południe od działki nr ew. 10/8 e) zachowanie, uzupełnienie lub odtworzenie nasadzeń drzewami i krzewami wyznaczających granice całego założenia parkowego oraz nasadzeń wzdłuż dróg prowadzących do dworu, f) zachowanie elementów rzeźbiarskich g) zachowanie i rewaloryzacja całego zespołu w granicach oznaczonych jako granica strefy ochrony konserwatorskiej (obejmującego teren 1ZPg, 2ZPg, 3ZPg, 1WZg, 2WZg, 2ZP/U/MNg, 38MNg, UZg, 57KDDg, 58KDDg, 59KDDg,) h) niedopuszczalna rozbudowa dworu i realizacja nowych budynków na działce nr ew. 10/8 i) realizacja nowych budynków na działce nr ew. 23 w wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy-strefie zabudowy j) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznych sieci infrastruktury technicznej i wewnętrznych stacji elektroenergetycznych w terenie 2ZP/U/MNg k)
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	wyznaczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy strefa nowej zabudowy
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie	do 20%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 80%
4)	wysokość budynków	a) zachowuje się bez zmian dwór i spichlerz b) nowe budynki w strefie zabudowy do wysokości spichlerza c) zachowane budynki gospodarcze 1 kondygnacja i nie więcej niż 4,5m
5)	kształt dachów	zachowane dachy dworu i spichlerza. Dla nowych budynków w uzgodnieniu z konserwatorem
6)	kolorystyka	do uzgodnienia z konserwatorem zabytków
7)	reklamy	zakaz lokowania reklam
8)	ogrodzenia	według jednolitego projektu dla całego terenu strefy ochrony konserwatorskiej w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
9)	obiekty małej architektury	według jednolitego projektu dla terenu 2ZP/U/MNg w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
10)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) teren do zagospodarowania jako całość funkcjonalno-przestrzenna, a w przypadku użytkowania przez kilku inwestorów ustala się dostępność komunikacyjną od strony istniejących dróg b) zachowuje się parametry całego terenu 2ZP/U/MNg tj. szerokość frontu działki i kąty położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 21, a ponadto:	
	podziały w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków -dopuszcza się połączenie działek dla utworzenia całości funkcjonalno-przestrzennej	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	ustala się zachowanie drenażu rolniczego. Prowadzenie inwestycji liniowych w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych. Ustala się zachowanie działających podziemnych urządzeń odwadniających sąsiednie tereny, a także zachowanie oczka wodnego	
2)	zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	

3)	w obszarze z poziomem wody gruntowej powyżej 1m. p.p.t., podpiwniczenie wymaga odpowiednich zabezpieczeń	
4)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
5)	zakaz zmiany funkcji na mieszkalną w innych budynkach	
6)	zakaz lokowania masztów telefonii komórkowej	
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się ochronę oczka wodnego przed zanieczyszczaniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania c) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.), jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie
2)	ochrona przyrody	a) zachowanie drzew w szpalerach wokół terenu 2ZP/U/MNg i na dz. nr ew. 10/8 b) zachowanie pojedynczych drzew o charakterze pomnikowym z 15m strefą ochronną wokół drzewa, liczoną od jego zewnętrznej krawędzi c) zakaz wycinania, niszczenia, uszkodzania, przekształcania obiektów w otoczeniu oraz prowadzenia działalności, która mogłaby grozić zmianą warunków wegetacyjnych drzew d) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu e) zakaz uszkodzania i zanieczyszczania gleby w strefie ochronnej wokół drzew f) zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości g) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	ściśła ochrona zabytkowego zespołu parkowego z obiektami dworu i spichlerza –wpisanych do rejestru zabytków (§ 15 ust. 1)	
2)	strefa ochrony konserwatorskiej-część stanowiska archeologicznego o nr 57-63/7-ustalenia § 15 ust. 2	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony ul. Rzeźbiarskiej i ul. Gołaszewskiej	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
1)	nie określa się	
2)	zakaz lokowania zabudowy tymczasowej	
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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNg w zabytkowym
zespole podworskim w Gołaszewie**
§ 55.

	OZNACZENIE TERENU	38MNg
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w strefie ochrony konserwatorskiej
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże wbudowane lub dobudowane i towarzyszące zabudowie budynki gospodarcze; c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	towarzyszące usługi wbudowane zgodnie z zapisem § 6 pkt 13
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) zabudowa mieszkaniowa: budynek wolno stojący, budynek w zabudowie bliźniaczej lub budynek w zabudowie szeregowej b) zachowanie, uzupełnienie lub odtworzenie nasadzeń drzewami wzdłuż dróg i nad rowem c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i glazury na elewacjach d) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący, jeden budynek w zabudowie bliźniaczej lub jeden budynek w zabudowie szeregowej
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	sytuowanie nowej zabudowy wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Długiej w strefie zabudowy wyznaczonej na rysunku planu
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej b) dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym lub szeregowym c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy
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	a) mieszkalnych do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m b) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m
6)	kształt dachów	dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° z możliwością stosowania mansard i okien połaciowych
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości

8)	powierzchnia usług	do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego
9)	reklamy	zakaz lokowania reklam
10)	ogrodzenia	według jednolitego projektu dla terenu 38MNg w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
11)	obiekty małej architektury	w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
12)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) na terenie 38MNg w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż: – 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym – 500m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-z budynkiem w zabudowie bliźniaczej (jeden budynek w zabudowie bliźniaczej) – 350m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-z budynkiem w zabudowie szeregowej (jeden budynek w zabudowie szeregowej) b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% c) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne d) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych 7m dla jednego budynku w zabudowie szeregowej, 10m dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej (nie dotyczy skrajnych działek, których szerokość musi uwzględniać odległość od linii rozgraniczającej drogi lub granic działki) oraz 16m dla jednego budynku wolno stojącego, z dopuszczalnym obniżeniem do 0.3m e) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°) f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	nie określa się	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	w terenach z poziomem wody gruntowej powyżej 1m. p.p.t., podpiwniczenie wymaga stosownych zabezpieczeń	
2)	zakaz lokowania usług handlu detalicznego, wolno stojącej zabudowy usługowej, lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych oraz masztów telefonii komórkowej zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych oraz masztów telefonii komórkowej i zabudowy zagrodowej	
3)	zakaz zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
4)	teren zmeliorowany ustalenia § 22	
5)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	

1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNg przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.), jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	ochrona jako części zespołu zabytkowego – obiektu wpisanego do rejestru zabytków (§ 13 inwestowanie na terenie 38MNg w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony ul. Długiej	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
4)	w przypadku wydzielania wewnętrznego układu komunikacji, ustala się: minimalną szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na 8m, dopuszczenie obsługi poprzez sięgacz, narożne ścięcia linii rozgraniczającej nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 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 11

Teren usług zdrowia UZg w zabytkowym zespole podworskim w Gołaszewie

§ 56.

	OZNACZENIE TERENU	UZg
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi zdrowia- szpital, przychodnia, apteka, dom opieki na działce stanowiącej część zabytkowego założenia podworskiego w Gołaszewie
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 wbudowane lub dobudowane d) zieleń urządzona ze stawem i rowem e) obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowana funkcja mieszkalna
4)	zasady zagospodarowania	wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu w tym realizacja nowych budynków

2.	Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie pojedynczych drzew, stawu i rowu b) zachowanie, uzupełnienie lub odtworzenie nasadzeń szpalerowych wzdłuż granic terenu UZg, rowu i stawu c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury historycznej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, z naturalnymi materiałami wykończeniowymi
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy od strony dróg i terenu 2ZP/MNg zgodnie z rysunkiem planu z wyjątkiem portierni, sieci i obiektów infrastruktury technicznej dopuszczalnych pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy od strony ul. Rzeźbiarskiej b) ustala się linie zabudowy 5m od brzegu stawu i rowu
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie lub działce budowlanej	do 50%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie lub działce budowlanej	co najmniej 50%
4)	wysokość budynków	a) usługi zdrowia do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12,5m b) garaże 1kondygnacja i nie więcej niż 4,5m
5)	kształt dachów	dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
6)	kolorystyka	do uzgodnienia z konserwatorem zabytków
7)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) teren do zagospodarowania jako całość funkcjonalno-przestrzenna b) zachowuje się parametry całego terenu UZg tj. szerokość frontu działki i kąty położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	nie określa się	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	w obszarze z poziomem wody gruntowej powyżej 1m. p.p.t., podpiwniczenie wymaga odpowiednich zabezpieczeń	
3)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
4)	zakaz lokowania zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw i olejów opałowych, zakaz lokowania zabudowy zagrodowej i masztów telefonii komórkowej	
5)	teren zmeliorowany ustalenia § 22	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się ochronę stawu przed zanieczyszczaniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania

		c) przebudowa rowu melioracji szczegółowej wymaga uzgodnienia z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych d) ustala się zachowanie i ochronę drzew e) dla terenu usług zdrowia UZg przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.), jako tereny domów opieki, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	ochrona jako części zespołu parkowego – obiektu wpisanego do rejestru zabytków (§ 13 inwestowanie na terenie UZg w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 59KDDg ul. Rzeźbiarskiej	
3)	wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II w uzgodnieniu z konserwatorem	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
1)	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
2)	zakaz lokowania zabudowy tymczasowej	
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

Tereny zieleni parkowej ZPg w zabytkowym zespole podworskim w Gołaszewie § 57.

	OZNACZENIE TERENU	1ZPg, 2ZPg i 3ZPg
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zielen parkowa na działkach stanowiących część zabytkowego założenia podworskiego w Gołaszewie: kapliczka – teren 1ZPg, zielen parkowa – tereny 2ZPg i 3ZPg
2)	przeznaczenie uzupełniające	podziemne urządzenia infrastruktury technicznej
3)	przeznaczenie dopuszczalne	obiekty małej architektury
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie kapliczki i zachowanie drzew
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
1)	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) w terenie 1ZPg zachowanie kapliczki na osi kompozycji w kierunku dworu b) w terenie 2ZPg zachowanie zieleni jako strefy ochrony ujęcia wody w terenie 2WZg c) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej i wewnętrznych stacji elektroenergetycznych
2)	obiekty małej architektury	stłpki, murki, ławki, pomniki, plac zabaw według jednolitego projektu dla terenów ZPg w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	nie określa się
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 80%

3)	powierzchnia utwardzona na terenie	do 20%
4)	reklamy	zakaz lokowania
5)	ogrodzenia	według jednolitego projektu jak dla terenu ZP/U/MNp w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
6)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) każdy teren do zagospodarowania jako całość funkcjonalno-przestrzenna, a w przypadku użytkowania przez kilku inwestorów ustala się dostępność komunikacyjną od strony istniejących dróg b) zachowuje się parametry całego terenu ZPg tj. szerokość frontu działki i kąty położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 21	
	nie określa się	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	zakaz lokowania budynków i napowietrznych sieci	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) zachowanie drzew c) zakaz zmiany stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	ochrona terenów ZPg jako części zespołu parkowego – obiektu wpisanego do rejestru zabytków (§ 13)	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg	
2)	zakaz lokowania miejsc postojowych	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ochrony drzew	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	zakaz lokowania zabudowy tymczasowej	
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 13

Tereny ujęć wody i stacji uzdatniania WZg w zabytkowym zespole podworskim w Gołaszewie § 58.

	OZNACZENIE TERENU	1WZg, 2WZg
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	urządzenia służące do zbiorowego zaopatrzenia w wodę ujęcia Gołaszew ze stacją uzdatniania: zbiorniki wody, pompownie, hydrofornie itp. w terenie 1 WZg oraz studnie ujęcia wody w terenie 2WZg na działkach stanowiących część zabytkowego założenia podworskiego w Gołaszewie

2)	przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, urządzenia budowlane i ochrony środowiska dla potrzeb obiektów, dojazd i dojścia, miejsca postojowe
3)	zasady zagospodarowania	wszelkie działania podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu i ochronie ujęć wody
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie obrzeżnych nasadzeń szpalerowych i ich uzupełnienie
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) lokalizacja obiektów według warunków ustalonych w przepisach odrębnych b) ustala się linie zabudowy 5m od brzegu rowu otwartego i co najmniej 10m od pnia drzew
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie lub działce budowlanej	co najmniej 50%
3)	powierzchnia utwardzona na terenie lub działce budowlanej	do 50%
4)	wysokość budynków	wysokość zabudowy do ustalenia w odpowiednio uzgodnionym projekcie budowlanym
5)	kształt dachów	dachy płaskie 10-25°
6)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) każdy teren do zagospodarowania jako całość funkcjonalno-przestrzenna, a w przypadku użytkowania przez kilku inwestorów ustala się dostępność komunikacyjną od strony istniejących dróg b) zachowuje się parametry całego terenu 1WZg i 2WZg tj. szerokość frontu działki i kąty położenia granic w stosunku do linii rozgraniczającej dróg
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	nie określa się	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	w terenie 1WZg ustala się przebudowę дренаżu rolniczego. Prowadzenie inwestycji liniowych w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych. Ustala się zachowanie działających podziemnych urządzeń odwadniających sąsiednie tereny	
2)	zakaz lokowania masztów telefonii komórkowej	
3)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiedniej dokumentacji	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także takiego odprowadzania wód aby mogły się one dostać do urządzeń służących do poboru wody b) szczelne odprowadzenie wód opadowych poza granicę strefy ochrony bezpośredniej (wyznaczonej wzdłuż ogrodzenia ujęć wody) c) określa się granice strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody wzdłuż ogrodzenia terenów WZg

2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	ochrona terenów 1WZg i 2WZg jako części zespołu parkowego – obiektu wpisanego do rejestru zabytków (§ 13)	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg	
3)	miejsca postojowe odpowiednio na terenach WZg	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%	

Rozdział 14
Tereny usług handlu-UH
§ 59.

	OZNACZENIE TERENU	UH
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi handlu
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie; c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowana funkcja mieszkaniowa
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, remont, budowa, 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 b) przedsionki, zadaszenia lub wiatrolapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie lub działce budowlanej	do 80% powierzchni działki
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie lub działce budowlanej	co najmniej 20%
4)	wysokość budynków	do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m
5)	kształt dachów	dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°

6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	do 100m ² powierzchni sprzedaży
8)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
9)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 19
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci,
11)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) na terenie UH w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 500m ² z dopuszczalnym obniżeniem o 5% b) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod niepubliczne 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; kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację c) 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) d) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych 16m e) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	nie określa się	
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 i zakaz lokowania zabudowy zagrodowej	
2)	zakaz zmiany funkcji na mieszkalną	
3)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 52 KDD	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	

4)	przypadku wydzielania wewnętrznego układu komunikacji, ustala się: minimalną szerokość niepublicznej drogi wewnętrznej na 8m, dopuszczenie obsługi poprzez sięgacz, narożne ścięcia linii rozgraniczającej nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 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 15
Teren usług kultu religijnego UKr
§ 60.

	OZNACZENIE TERENU	UKr
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	teren usług kultu religijnego- kościół parafialny
2)	przeznaczenie uzupełniające	plebania, urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) budynek zamieszkania zbiorowego b) usługi oświaty, kultury
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, remont, budowa, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania układu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie układu przestrzennego i nasadzeń szpalerowych b) garaże i pomieszczenia gospodarcze dobudowane c) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu i terrakoty na elewacjach d) zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji, wspólnej (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury)
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) dla budynków zachowanych, nowych, rozbudowywanych i odtwarzanych linie zabudowy od strony ulic zgodnie z rysunkiem planu b) obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy c) plan nie zakazuje wycofania zabudowy w głąb działki
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	nie dopuszcza się
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie	do 50%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 50%
5)	wysokość budynków	do 15m z dopuszczeniem dominanty
6)	kształt dachów	dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, dopuszcza się materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości

8)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
9)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 19
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci,
11)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) zachowuje się teren UKr jako całość funkcjonalno-przestrzenną dopuszczając wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej b) zachowuje się parametry całego terenu UKr tj. szerokość frontu działki i kąty położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	nie określa się	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.), jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych ulic 19KDD lub 24KDD	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%	

Rozdział 16
Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P
§ 61.

	OZNACZENIE TERENU	1U/P, 2 U/P,3 U/P,4 U/P,5 U/P,6 U/P,7 U/P
1.	Przeznaczenie 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, logistyka, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych oraz maszyn budowlanych, 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, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zachowana zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) b) wbudowane lokale mieszkalne c) maszt telefonii komórkowej na działkach powyżej 4ha i maszty reklamowe d) na terenie 4U/P napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 400kV
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane, 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) ustala nasadzenia szpalerowe wzdłuż granic terenu U/P c) ochrona zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem obiektów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, magazynów i składów
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) parterowe portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrolapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) linie zabudowy budynków bezpośrednio związanych usługami, z produkcją, przetwórstwem lub usługami, z magazynowaniem i logistyką wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy ww. budynków z produkcją, przetwórstwem lub usługami (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 i w odległości 5m od otwartych rowów melioracyjnych

		f) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 3 oraz ust. 6 pkt 1 lit i
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	zabudowa usługowo-produkcyjna i zabudowa zagrodowa do 85% terenu zainwestowanego
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	zabudowa usługowo-produkcyjna i zabudowa zagrodowa, co najmniej 15%
4)	wysokość budynków	a) zabudowa usługowo-produkcyjna nie więcej niż 20m b) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12,5m c) budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m d) budynki gospodarcze i garaże 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m e) reklamy i maszty oświetleniowe do 25m wysokości f) maszty telefonii komórkowej do 50m
5)	kształt dachów	dachy płaskie od 10 do 25° lub skośne o nachyleniu połaci do 35°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy - jasne od jasnego brązu do szarości
7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 200m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
8)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
9)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 19
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci,
11)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) na terenach U/P w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 3000m ² dla zabudowy usługowo -produkcyjnej lub zagrodowej b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% c) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy działek: wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod niepubliczne 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; kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację 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) e) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych 25m z tolerancją 10% dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku drogi f) ustalenie ww. minimalnych szerokości działek nie dotyczy działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych g) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)

4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 21	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	na terenach zmeliorowanych, ustalenia § 22	
2)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
3)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, 110kV lub 400kV ustalenia § 23	
4)	zakaz nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej	
5)	zakaz lokowania masztów telefonii komórkowej na działkach mniejszych niż 4ha	
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)	zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie oraz zakaz lokowania zakładów produkcji przemysłu chemicznego z instalacjami do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. (Dz. U z 2002r. Nr 179, poz. 1490)	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się, że prowadzona działalność usługowa i produkcyjna nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich c) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej i produkcyjnej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko d) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie oraz nakaz wprowadzenia obsadzeń szpalerowych wzdłuż ogrodzeń od strony dróg na terenach U/P e) nakazuje się ochronę zachowanej zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej) 100m pomiędzy skrajną krawędzią jezdni drogi KDGP- Trasy Poznańskiej, a wskazanym specjalnym symbolem na rysunku planu, zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku f) ustala się nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu

		g) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń h) 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 i) w terenie 4U/P ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (19m w każdą stronę od osi linii) i w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV (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 8 Działu II	
2)	a) w terenach U/P, przylegających do drogi KDGP- Trasy Poznańskiej obsługa komunikacyjna od strony jezdni serwisowych wskazanych na rysunku planu wzdłuż Trasy Poznańskiej, z włączeniem odpowiednio do dróg 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL, z zachowaniem zjazdów na Trasę Poznańską w przypadku braku możliwości innej obsługi b) ustala się docelowo zakaz obsługi komunikacyjnej terenów U/P bezpośrednio z drogi KDGP c) ustala się wybudowanie jezdni serwisowej, co najmniej na odcinku własnej działki jako drogi wewnętrznej oraz dopuszcza etapowe włączenie tych dróg do Trasy Poznańskiej (tylko dla relacji prawoskrętnych) z uwzględnieniem pasa włączenia ruchu lub jako dodatkowa jezdnia przy jezdni głównej oraz nakazuje się likwidację etapowych włączeń dróg wewnętrznych w miarę realizacji kolejnych (przyległych na sąsiadujących działkach) jej odcinków	
3)	pozostałe tereny obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony przyległych dróg KDZ, KDL i KDD	
4)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
5)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustala się: a) należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek b) linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych ustala się na 8m lub 10m w przypadku takiej możliwości c) 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 d) 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 e) 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) f) skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego g) ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż linii rozgraniczających dróg KDZ oraz nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczających dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych h) narożne ścięcia linii rozgraniczających wzdłuż drogi KDGP zgodnie z rysunkiem planu i) zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi	

9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i 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 17
Teren stacji paliw KS
§ 62.

	OZNACZENIE TERENU	KS
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	stacja paliw (stacja benzynowa, stacja gazowa)
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej, ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska dla potrzeb działki
3)	przeznaczenie dopuszczalne	wbudowane usługi handlu i gastronomii -obsługa komunikacji, maszt telefonii komórkowej
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ład 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 i glazury na elewacjach
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy strefy zabudowy	zgodnie z rysunkiem planu
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	nie dopuszcza się
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie lub działce budowlanej	do 90%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie lub działce budowlanej	co najmniej 10%
5)	wysokość budynków	do 2 kondygnacji i nie więcej niż 9m z dopuszczeniem dominanty
6)	kształt dachów	dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-jasne od jasnego brązu do szarości c) dopuszcza się barwne elementy charakterystyczne dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablice i kasetony informacyjne. Należy unikać stosowania dużych płaszczyzn w ostrych „chemicznych kolorach”
8)	powierzchnia usług	usługi handlu do 100m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
9)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
10)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 19
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci,

12)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) zachowuje się teren KS jako całość funkcjonalno-przestrzenną dopuszczając wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej b) zachowuje się parametry całego terenu KS tj. szerokości i kąty położenia granic w stosunku do linii rozgraniczającej dróg
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 21	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
2)	zachowanie szczególnych warunków lokowania stacji regulowanych przez odrębne przepisy	
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) plan nakazuje realizację obiektów w terenie KS w taki sposób aby prowadzona działalność nie powodowała przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny
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 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna istniejącymi zjazdami na drogę KDGP	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 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 18
Teren urządzonej zieleni parkowej ZP
§ 63.

	OZNACZENIE TERENU	4 ZP
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zieleni parkowa urządzona ze stawem
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych na części działki poza stawem
3)	przeznaczenie dopuszczalne	mała architektura, pawilon ogrodowy, muszla koncertowa
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie i ochrona
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	

	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej i wewnętrznych stacji elektroenergetycznych b) ustala się teren zieleni parkowej 4ZP jako przestrzeń publiczną obszaru planu z wielofunkcyjnym placem c) nakazuje się zapewnienie warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne.
3.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	
1)	reklamy	zakazuje się
2)	ogrodzenia	zgodnie z § 19
3)	obiekty małej architektury	ustala się wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego (muszla koncertowa, rzeźba, pomnik, kosze na śmieci, ławki i latarnie itp.) podnoszące jakość użytkową i estetyczną
4.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	strefa zabudowy małej architektury wyznaczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 80%
3)	powierzchnia utwardzona na terenie	do 20%
4)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) zachowuje się teren 4ZP jako całość funkcjonalno-przestrzenną dopuszczając wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej b) zachowuje się parametry całego terenu 4ZP tj. szerokości i kąty położenia granic w stosunku do linii rozgraniczającej dróg
5.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, odpowiednio zgodnie z § 21	
6.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	na terenach zmeliorowanych ustalenia § 22	
3)	w obszarze z poziomem wody gruntowej powyżej 1m. p.p.t., podpiwniczenie wymaga odpowiednich zabezpieczeń	
4)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
7.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się ochronę stawu przed zanieczyszczaniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania c) ustala się pielęgnację i ochronę istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz wzbogacenie i uzupełnienie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
2)	ochrona przyrody	nie określa się
8.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	nie określa się	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	

1)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 8KDL
2)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35
10.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9Działu II
11.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego o uzupełniającego dopuszcza się zachowanie do- tychczasowego 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 0,1%

Rozdział 19

Tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych R § 64.

	OZNACZENIE TERENU	1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w go- spodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia budowlane dla potrzeb zabudowy zagrodowej, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb upraw rolniczych, zabudowy
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa zagrodowa związana z prowadzonym gospo- darstwem rolnym (budynki mieszkalne, budynki gospo- darcze związane z użytkowaniem rolniczym) b) sieci i obiekty infrastruktury technicznej c) na terenie 2R napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV i 400kV
4)	zasady zagospodarowania	a) dla zabudowy zagrodowej, sieci infrastruktury technicznej - budowa, roboty budowlane (remont, rozbiórka, przebu- dowa) b) zagospodarowanie terenów regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, uksztaltowania lub rewaloryzacji	a) lokowanie nowej zabudowy zagrodowej przy drogach KDL i KDD lub jako uzupełnienia istniejącej zabudowy za- grodowej b) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu i terrakoty na elewacjach c) na działce zabudowy zagrodowej jeden budynek miesz- kalny d) na działce z zabudową zagrodową dopuszcza się lokowa- nie zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej e) zachowanie stawów, rowów oraz zadrzewień śródpo- lnych, przydrożnych i nadwodnych
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy zagrodowej z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania ko- munikacji dla budynków mieszkalnych oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d

		b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych c) parterowe portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrolapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej (związanych z zabudową zagrodową) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy d) 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 e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki, f) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od brzegu stawów i rowów g) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza h) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 4 oraz ust. 6 pkt 1 lit. i
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	nie dopuszcza się
3)	powierzchnia zabudowy na działce z zabudową zagrodową	do 30% (działka nie mniejsza niż 2,0ha)
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce z zabudową zagrodową	co najmniej 70% (działka nie mniejsza niż 2,0ha)
5)	wysokość budynków	a) wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12,5m b) wysokość budynków gospodarczych lub garaży do 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5m
6)	kształt dachów	dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
9)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 19
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci,
11)	parametry nowo wydzielanych działek dla nowej zabudowy zagrodowej	a) na terenach R w wyniku podziału dla nowej zabudowy zagrodowej nie może powstać działka mniejsza niż 2ha b) ustalenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej nie dotyczy: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej c) minimalny front nowo wydzielanych działek dla zabudowy zagrodowej 20m d) kąt położenia granicy działki dla zabudowy zagrodowej w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)
4.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	

1)	zakaz lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą	
2)	na terenach zmeliorowanych, ustalenia § 22	
3)	w obszarze z poziomem wody gruntowej powyżej 1m. p.p.t., podpiwniczenie wymaga odpowiednich zabezpieczeń	
4)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
5)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, 110kV lub 400kV ustalenia § 23	
6)	zakaz zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
5.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się, że prowadzona rolnicza działalność produkcyjna nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich c) na terenie 4R nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej w zagrodzie 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 dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku d) na terenie 1R, 2R i 3R nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej) na 120m pomiędzy skrajnym torem, a wskazanym na rysunku planu zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku e) dla pozostałych terenów zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg, a ustaloną w planie linią zabudowy f) ustala się nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, vibracje 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 g) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowa-

		nia) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń h) 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 i) w terenie 2R 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) i w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV (po 43m w każdą stronę od osi linii) j) dla zabudowy zagrodowej przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2004r. poz. 627 z późn. zm.), jako tereny zabudowy zagrodowej, nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych ww. ustawie
2)	ochrona przyrody	nie określa się
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
7.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna odpowiednio, od strony przyległych dróg zbiorczych KDZ, lokalnych KDL i dojazdowych KDD za zgodą zarządcy drogi	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
4)	w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustala się: a) ustala się minimalną szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych nie będących niezbędnymi „drogami dojazdowymi” do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych na 8m b) w przypadku wydzielenia dróg nie stanowiących dojazdu do terenów rolniczych i zabudowy zagrodowej, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego odpowiednią szerokość tej drogi (8m) wyznacza się na każdej działce oddzielnie c) dla niepublicznych dróg wewnętrznych ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż dróg KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczających dróg KDL, KDD lub niepublicznych dróg wewnętrznych d) podziały działek przylegających do dróg publicznych w uzgodnieniu z zarządcą dróg	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II	
9.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
10.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%	

Rozdział 20
Tereny rolnicze R1
§ 65.

	OZNACZENIE TERENU	1-10 R1
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny rolnicze –rolnicza przestrzeń produkcyjna
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) urządzenia infrastruktury technicznej (w tym napowietrzne linie 400kV, 110kV i 15KV) i ochrony środowiska dla potrzeb upraw rolniczych, lub potrzeb lokalnych b) w terenach 1R1 i 2R1 pasy eksploatacyjne rzeki Utraty
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie i ochrona
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie oczek wodnych, rowów oraz zadrzewień śródpolnych i przydrożnych
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	nie określa się
2)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 95%
3)	reklamy	zakaz sytuowania reklam
4)	ogrodzenia	dopuszcza się ogrodzenia terenów R1 ogrodzeniem ażurowym z siatki bez cokołu
5)	obiekty małej architektury	dopuszcza się obiekty małej architektury-kapliczki
4.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	
1)	na terenie oznaczonym jako potencjalny obszar zagrożenia powodziowego obowiązują odpowiednio przepisy ustawy Prawo wodne ustalenie jak w § 20	
2)	zakaz zabudowy w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi	
3)	zabezpieczenie terenu przed powodzią poprzez utrzymanie w sprawności technicznej rowów melioracyjnych	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	na terenach zmeliorowanych ustalenia odpowiednio § 22	
2)	ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowów melioracyjnych szczegółowych doprowadzających dopuszczając przesunięcie rowów na granice działek	
3)	zakaz lokowania masztów telefonii komórkowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania materiałów powodujących pylenie	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się ochronę zadrzewień śródpolnych i oczek wodnych oraz otwartych rowów melioracji szczegółowej
2)	ochrona przyrody	teren w W. O. CH. K odpowiednio zgodnie z § 9
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	w terenie 1R1 strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru o nr 57-63/49 i 57-63/50-ustalenia § 15 ust. 1	

2)	w terenie 3R 1 strefa ochrony konserwatorskiej- część stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru o nr 57-64/7-ustalenia § 15 ust. 1 oraz stanowisko archeologiczne 57-63/57 ustalenia § 15 ust. 2
3)	w terenie 4R 1 strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru o nr 57-63/7-ustalenia § 15 ust. 1 i stanowisko archeologiczne o nr 57-63/39-ustalenia § 15ust. 2
4)	w terenie 6R 1 strefa ochrony konserwatorskiej- część stanowiska archeologicznego o nr 57-64/7-ustalenia § 15 ust. 2
5)	w terenie 7R 1 strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/7-ustalenia § 15 ust. 2
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna odpowiednio, od strony przyległych dróg zbiorczej KDZ, lokalnych KDL i dojazdowych KDD
3)	zakaz lokowania miejsc postojowych
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	nie określa się
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%

Rozdział 21

Teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym RU

§ 66.

	OZNACZENIE TERENU	1RU
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych
3)	przeznaczenie dopuszczalne	obiekty służące produkcji i przetwórstwu rolniczemu uznanej za dział specjalny
4)	zasady zagospodarowania	w terenie 1RU zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i glazury na elewacjach
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	na terenie 1RU sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	nie dopuszcza się
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie lub działce budowlanej	do 80%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie lub działce budowlanej	co najmniej 20%

5)	wysokość budynków	nowe budynki do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11m
6)	kształt dachów	dachy płaskie 10-25° lub symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
7)	kolorystyka	nie określa się
8)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
9)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 19
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci
11)	parametry nowo wydzielanych działek dla zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwem	a) na terenie 1RU w wyniku podziału nie może powstać działka mniejsza niż 3000m ² b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% c) ustalenie minimalnej powierzchni działki budowlanej nie dotyczy: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod niepubliczne 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; kiedy wydzielona działka stanowi wynik podziału w rezultacie, którego część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację 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) e) minimalny front nowo wydzielanych działek budowlanych 30m f) kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg zbliżony do kąta prostego (nie mniej niż 60°)
4.	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 lokowania masztów telefonii komórkowej	
3)	w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, realizacja zabudowy wymaga sporządzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, co najmniej opinii geotechnicznej (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzy geotechnicznej dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ²)	
4)	w obszarze z poziomem wody gruntowej powyżej 1m. p.p.t., podpiwniczenie wymaga odpowiednich zabezpieczeń	
5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się, że prowadzona działalność związana z produkcją rolniczą i powodująca oddziaływanie akustyczne i drgania nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł, prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich

		c) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności produkcji rolniczej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko w szczególności takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz poza terenem, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł, prawny
2)	ochrona przyrody	nie określa się
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
7.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg KDD	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II	
9.	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	
10.	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 wód powierzchniowych (rzeka Utrata, rowy i staw)- WS

§ 67.

	OZNACZENIE TERENU	1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7Ws, 8WS, 8aWS, 9WS, 10WS
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	teren wód powierzchniowych wraz z minimalną strefą zieleni stanowiącą otulinę biologiczną: a) rzeka Utrata 1WS i 2WS b) rowy melioracji szczegółowej-3WS-10WS
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV, 110kV i 400kV-mosty i przepusty, urządzenia wodne b) mostki i przepusty
3)	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 rolniczych i odprowadzenia oczyszczonych ścieków
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 95%
2)	powierzchnia utwardzona na terenie	do 5%
3)	reklamy	zakaz realizacji reklam
4)	ogrodzenia	zakazuje się sytuowania ogrodzeń wzdłuż i w poprzek terenów WS z wyjątkiem balustrad i wygrodzeń mostów lub przepustów na drogach

4.	Granice i sposób zagospodarowania terenu podlegającego ochronie, ustalonego na podstawie odrębnych przepisów	
	w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, a wszelkie prace planowane na terenie bezpośredniego zagrożenia wymagają uzyskania odpowiedniej decyzji zwalniającej od wyżej powołanych zakazów i ograniczeń ustalenia § 20	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	zakazuje się lokowania funkcji nie związanej z przeznaczeniem podstawowym	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) ochrona przed zasypywaniem i zanieczyszczaniem b) zakaz samowolnego odprowadzania wód opadowych do rzeki i rowów c) przebudowa rzeki i rowów oraz wszelkie inwestycje w zakresie budowy komunikacyjnych, odprowadzenia wód opadowych wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie zarządem gospodarki wodnej
2)	ochrona przyrody	teren 1WS, 2WS oraz część terenu 3WS w W.O.CH.K ustalenia odpowiednio zgodnie z § 9
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lub pasem eksploatacyjnym o szerokości 6m zlokalizowanym wzdłuż rzeki odpowiednio na terenach 1R1 i 2R1 oraz pasami eksploatacyjnymi odpowiednio o szerokości 1.5m lub 3m wzdłuż rowów na przyległych terenach R i R1	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%	

Rozdział 23
Tereny przepompowni ścieków KOp
§ 68.

	OZNACZENIE TERENU	1KOp, 2KOp, 3KOp
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	przepompownie ścieków
2)	przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, urządzenia budowlane i ochrony środowiska dla potrzeb obiektów, dojazd i dojścia, miejsca postojowe
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane, remont
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	zagospodarowanie działki zielenią
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	lokalizacja istniejących i nowych obiektów według warunków ustalonych w przepisach odrębnych
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie lub działce budowlanej	do 80%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie lub działce budowlanej	co najmniej 20%
4)	wysokość budynków	wysokość zabudowy ustalona w odpowiednio uzgodnionym projekcie budowlanym
		dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°
5)	reklamy	odpowiednio zgodnie z § 18
6)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 19
7)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci,
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	nie określa się	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz zabudowy i użytkowania terenu nie związanego z funkcją podstawową	
2)	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 podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich b) ustala się sytuowanie obiektów i urządzeń w terenie KO w taki sposób aby oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem KO
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 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg dojazdowych	
3)	wskaźniki parkingowe –odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%	

Rozdział 24
Teren ujęcia wody WZ
§ 69.

	OZNACZENIE TERENU	3 WZ
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	urządzenia służące do zbiorowego zaopatrzenia w wodę ujęcia „Gołaszew” - stacja uzdatniania, zbiorniki wody, pompownie, hydrofornia oraz studnie
2)	przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia budowlane i ochrony środowiska dla potrzeb obiektów, miejsca postojowe
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane, remont
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zagospodarowanie działki zielenią
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	lokalizacja istniejących i nowych obiektów według warunków ustalonych w przepisach odrębnych
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 50%
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie	do 50%
4)	wysokość budynków	do 2 kondygnacji i nie więcej niż 10m
5)	kształt dachów	dachy płaskie
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji biały lub szary b) dachy-szare
7)	reklamy	na ogrodzeniu zgodnie z § 18
8)	ogrodzenia	odpowiednio zgodnie z § 19
9)	parametry nowo wydzielanych działek budowlanych	a) zachowuje się teren 3WZ jako całość funkcjonalno-przestrzenną b) zachowuje się parametry całego terenu 3WZ tj. szerokości i kąty położenia granic w stosunku do linii rozgraniczającej dróg
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
	nie określa się	
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	realizacja zabudowy wymaga sporządzenia stosownej dokumentacji w zakresie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi	
2)	zakaz zabudowy i użytkowania terenu nie związanego z funkcją podstawową	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także takiego odprowadzania wód, aby mogły się one dostać do urządzeń służących do poboru wody b) wskazuje się granice strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody wzdłuż ogrodzenia terenu 3WZ do zagospodarowania zielenią – nasadzenia szpalerowe

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 8 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna drogą wewnętrzną 2KDW do drogi 9KDL	
3)	wskaźniki parkingowe – odpowiednio zgodnie z § 35	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%	

Rozdział 25
Treny Komunikacji KD
§ 70.

Lp.	Oznaczenie na rysunku planu symbol	Informacje	Funkcja klasa drogi	Zasady zagospodarowania		
				Ustalona min. szer. 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)	KDGP	ul. Poznańska krajowa nr 2 obr. Święcice, Płochocin, Ołtarzew	główna ruchu przyspieszonego	odcinki w obszarze planu według rysunku planu	2x2x 3,5	- wyznaczone skrzyżowanie z drogami 1KDZ, 2KDL, 4KDL - skrzyżowania na prawe skrety z drogami 1KDL, 3KDL, 5KDL, 6KDL - zakaz nowych zjazdów i włączeń dróg wewnętrznych - docelowa obsługa z jezdni serwisowych 5,5m - zachowanie istniejących zjazdów do obsługi terenów rolniczych - szpalery drzew
2)	1a KDZ 1KDZ	ul. Warszawska i ul. Fabryczna województwa nr 700 obr. Święcice, Płochocin	zbiorcza	20m odcinki w obszarze planu według rysunku planu	7m	- skrzyżowania z drogami KDD - zachowanie istniejących zjazdów - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - zjazd jezdni serwisowych - rezerwa terenu pod wiadukt na torami PKP - po zrealizowaniu wiaduktu dojazd do ul. Długiej 33KDD drogą 37KDD - przedłużenie drogi 33KDD pod wiaduktem w kierunku zachodnim - ścieżki rowerowe

3)	2KDZ	istniejąca i projektowana ul. Lipowa wojewódzka nr 701 obr. Płochocin, SHR, PGR Gołaszew	zbiorcza	20m według rysunku planu 4m-27m	7m	– skrzyżowania z drogami KDD – zachowanie istniejących zjazdów – nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi – projektowana zmiana przebiegu drogi 2KDZ na odcinku od drogi 43KDD do 55KDD – szpalery drzew – ścieżki rowerowe
4)	1KDL	projektowana gminna obr. Święcice, Płochocin	dojazdowa	12m	6m	– wyznaczone skrzyżowania – zjazdy z jezdni serwisowych i terenów przyległych – rów melioracyjny – skrzyżowanie z Trasą Poznańską na prawe skręty – miejsca postojowe
5)	2KDL	istniejąca na dz. nr ew. 128/1 obr. Płochocin ul. Wolska gminna 0119027 gminna obr. Płochocin	dojazdowa	12m	6m	– wyznaczone skrzyżowania – zjazdy z jezdni serwisowych i terenów przyległych – miejsca postojowe – skrzyżowanie z Trasą Poznańską
6)	3KDL	istniejąca ul. Zabytkowa na dz. nr ew. 447/1 obr. Płochocin gminna 0119028	dojazdowa	14m	6m	– wyznaczone skrzyżowania – zjazdy z jezdni serwisowych i terenów przyległych – miejsca postojowe – zjazdy jezdni serwisowych – skrzyżowanie z Trasą Poznańską
7)	4KDL	istniejąca na dz. nr ew. 244/1 obr. Płochocin Ołtarzew gminna 0119030	dojazdowa	w obszarze planu od 5m-10m	6 m	– wyznaczone skrzyżowania – zjazdy z jezdni serwisowych i terenów przyległych – miejsca postojowe – skrzyżowanie z Trasą Poznańską część drogi poza obszarem planu – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
8)	5KDL	istniejąca na dz. nr ew. 181 obr. Ołtarzew gminna	dojazdowa	5m w granicach planu	3m w granicach planu	– wyznaczone skrzyżowania – zjazdy z jezdni serwisowych i terenów przyległych – skrzyżowanie z Trasą Poznańską na prawe skręty – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
9)	6KDL	część ul. Lipowej (dawny nr 701) planowana powiatowa obr. SHR Płochocin	lokalna	24m-25m	6m	– skrzyżowania z drogami gminnymi, włączenia niepublicznych dróg wewnętrznych i zjazdy – miejsca postojowe – ścieżki rowerowe

10)	7KDL	istniejąca ul. Zabytkowa część woj. 701 część gminna nr 0119028 planowana powiatowa obr. SHR Płochocin	lokalna	18m-26m	6m	– skrzyżowania z drogami gminnymi, włączenia niepublicznych dróg wewnętrznych i zjazdy – miejsca postojowe – ścieżki rowerowe
11)	8KDL	istniejąca i projektowana ul. Długa gminna nr 0119029 planowana powiatowa obr. SHR Płochocin, Płochocin PGR Gołaszew, Gołaszew	lokalna	10m-14m	6m	– skrzyżowania z drogami gminnymi, włączenia niepublicznych dróg wewnętrznych i zjazdy – miejsca postojowe – ścieżki rowerowe
12)	1KDD	projektowana i istniejąca gminna 0119015 obr. Święcice, Płochocin	dojazdowa	12m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy – miejsca postojowe
13)	2KDD 3KDD	ul. Wolska gminna 0119027 obr. Płochocin	dojazdowa	12m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy – miejsca postojowe
14)	4KDD 5KDD	ul. Stołeczna gminna 0119026 obr. Święcice, Płochocin gminna obr. Płochocin	dojazdowa	10m-12m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy – miejsca postojowe – na części dz. nr ew. 256/4 na granicy z terenem 13MN/U drzewo o charakterze pomnikowych wskazane do ochrony ustalenia § 10 ust. 3
15)	7KDD	istniejąca na dz. nr ew. 244/1 obr. Płochocin gminna	dojazdowa	10m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy
16)	9KDD	ul. Wspólna na dz. nr ew. 296/4 obr. Gołaszew gminna 0119033	dojazdowa	10m w obszarze planu według rysunku planu	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy – miejsca postojowe – zjazdy z jezdni serwisowych
17)	10KDD	ul. Gołaszewska na dz. nr ew. 257/1 obr. Płochocin, Gołaszew gminna 0119032	dojazdowa	12m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy – miejsca postojowe – wiadukt nad torami w ciągu drogi 10KDD – ścieżka rowerowa
18)	11KDD	projektowana gminna obr. Święcice	dojazdowa	10m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy – miejsca postojowe – szpalery drzew
19)	12KDD	projektowana gminna obr. Płochocin	dojazdowa	12m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdy – miejsca postojowe – szpalery drzew – stanowisko archeologiczne 57-63/25 § 15 ust. 2

20)	13KDD	projektowana gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe - szpalery drzew - stanowisko archeologiczne 57-63/25 § 15 ust. 2 - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
21)	14KDD	projektowana gminna obr. Płochocin	dojazdowa	10m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe - stanowisko archeologiczne 57-63/13 § 15 ust. 2
22)	15KDD	projektowana gminna obr. Płochocin	dojazdowa	10m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
23)	16KDD	projektowana gminna obr. Płochocin	dojazdowa	10m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
24)	17KDD	projektowana gminna obr. Płochocin	dojazdowa	10m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe
25)	18KDD	ul. Święcicka obr. Płochocin gminna 0119025A	dojazdowa	10m-11m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - miejsca postojowe - rów melioracyjny
26)	19KDD	ul. Parkowa gminna obr. Płochocin	dojazdowa	24m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - szpalery drzew - przepompownia ścieków 1 KOp - ścieżki rowerowe
27)	20KDD 21KDD	ul. Józefowska gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - ścieżki rowerowe - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
28)	22KDD 23KDD	ul. Dworcowa gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
29)	24KDD	ul. Łąkowa gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)

30)	25KDD	ul.1-go Maja gminna	dojazdowa	8m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
31)	26KDD	ul. Chopina gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
32)	27KDD	ul. Słowackiego gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
33)	28KDD	ul. Rynkowa gminna	dojazdowa	8m	6m	– miejsca postojowe – włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
34)	29KDD	ul. Szeroka gminna obr. Płochocin	dojazdowa	18m	6m	– miejsca postojowe – włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd
35)	30KDD	ul. 22 Lipca gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	– miejsca postojowe – włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
36)	31KDD	ul. Wiśniowa gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	– miejsca postojowe – włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)

37)	32KDD	projektowana i istniejąca ul. Kolejowa gminna obr. Płochocin, Gołaszew	dojazdowa gminna	według rysunku planu	6m	– miejsca postojowe – włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – ścieżka rowerowa – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
38)	33KDD	ul. Długa gminna 0119025 obr. Płochocin	dojazdowa	według rysunku planu	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – docelowo przejazd pod wiaduktem ul. Fabrycznej do połączenia terenu na zachód od ul. Fabrycznej – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
39)	34KDD	projektowana i istniejąca Zabytkowa gminna 0119028 obr. Płochocin SHR Płochocin, PGR Gołaszew wieś Gołaszew	dojazdowa	9m-15m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – część drogi poza obszarem planu – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
40)	35KDD	projektowana gminna obr. Płochocin,	dojazdowa	8m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
41)	36KDD	projektowana gminna obr. Płochocin	dojazdowa	10m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu
42)	37KDD	istniejąca na dz. nr ew. 811/7 obr. Płochocin gminna	dojazdowa	12m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – dojazd do ul. Długiej po wybudowaniu wiaduktu w ciągu ul. Fabrycznej
43)	38KDD	ul. Długa przy bocznicy gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)

44)	39KDD	ul. Zwierzyniecka gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
45)	40KDD	ul. Przemysłowa gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
46)	41KDD	ul. Szeroka gminna obr. Płochocin	dojazdowa	18m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd - szpalery drzew
47)	42KDD	ul. Mazowiecka gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
48)	43KDD	ul. Łokietka gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
49)	44KDD	ul. Mostowa gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
50)	45KDD	ul. Partyzantów gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8,0m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
51)	46KDD	ul. Ogrodowa gminna obr. Płochocin	dojazdowa	8m	6m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd - szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
52)	47KDD	ul. Uroczna gminna obr. SHR Płochocin	dojazdowa	10m 5m w granicach planu	3m w granicach planu	włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazd

53)	48KDD	projektowana gminna obr. SHR Płochocin	dojazdowa	10m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu
54)	49KDD	istniejąca na dz. nr ew. 29/2 obr. SHR Płochocin gminna	dojazdowa	8m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
55)	50KDD 51KDD	istniejąca na dz. nr ew. 29/3 obr. SHR Płochocin gminna	dojazdowa	8m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
56)	52KDD	ul. Zabytkowa 701 wojewódzka planowana gminna	dojazdowa	9m-12m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
57)	53KDD	istniejąca droga 701 wojewódzka planowana gminna obr. SHR Płochocin	dojazdowa	10m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu
58)	54KDD	istniejąca na dz. nr ew.34 obr. SHR Płochocin gminna	dojazdowa	12m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu
59)	55KDD	istniejąca na dz. nr ew. 33 obr. SHR Płochocin gminna 0119029	dojazdowa	10m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu
60)	56KDD	ul. Długa gminna 0119029 obr. PGR Gołaszew	dojazdowa	według rysunku planu	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – szpalery drzew – stanowisko archeologiczne 57-63/39 § 15 ust. 2
61)	57KDDg	istniejąca na dz. nr ew.10/3 obr. PGR Gołaszew gminna	dojazdowa	3m-8m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – szpalery drzew – szerokość w liniach rozgraniczających na podstawie analizy zgodnie z § 7 ust. 2 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430) – w zespole zabytkowym parku podworskiego z dworem w Gołaszewie
62)	58KDDg	istniejąca na dz. nr ew.10/4 obr. PGR Gołaszew gminna	dojazdowa	10m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – szpalery drzew – oś kompozycji przestrzennej – w zespole zabytkowym parku podworskiego z dworem w Gołaszewie

63)	59KDDg	istniejąca Rzeźbiarska gminna obr. PGR Gołaszew	dojazdowa	10m-11m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – szpalery drzew – w zespole zabytkowym parku podworskiego z dworem w Go- łaszewie
64)	60KDD	istniejąca na dz. nr ew.10/2 obr. PGR Gołaszew gminna	dojazdowa	7m-12m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – szpalery drzew – stanowisko archeologiczne 57- 63/7 § 15 ust. 2 – w zespole zabytkowym parku podworskiego z dworem w Go- łaszewie
65)	61KDD 62KDD	istniejąca ul.Gołaszewska gminna 0119032 obr. PGR Goła- szew, w. Gołaszew	dojazdowa	10m	6m	– włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych i zjazdu – wiadukt nad torami w ciągu drogi 62KDD – ścieżka rowerowa
66)	63KDD	projektowana gminna obr. Gołaszew	dojazdowa	10m zmienna w obsza- rze planu wspólna z drogą we wsi Domaniewek	6m	– droga zaprojektowana wzdłuż granicy ze wsią Domaniewek
67)	1KDW	część istniejącej ul. Długiej obr. PGR Gołaszew	wewnętrzna	5m	-	– do obsługi terenu 39MN
68)	2KDW	istniejący dojazd obr. PGR Gołaszew	wewnętrzna	5m	-	– do obsługi terenu 3WZ
69)	KK	bocznica kolejowa do POLMOS-u		według rysunku planu		– zachowanie, budowa, roboty budowlane, remont
2.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy					
	na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na załączniku nr 4 do niniejszej uchwały, ustala się przed realizacją nowych dróg i poszerzeniem dróg istniejących (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 8Działu II					
4.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej					
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 9Działu II					
5.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 0,1%					

Dział IV Przepisy przejściowe i końcowe

§ 71.

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

§ 72.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 73.

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy.

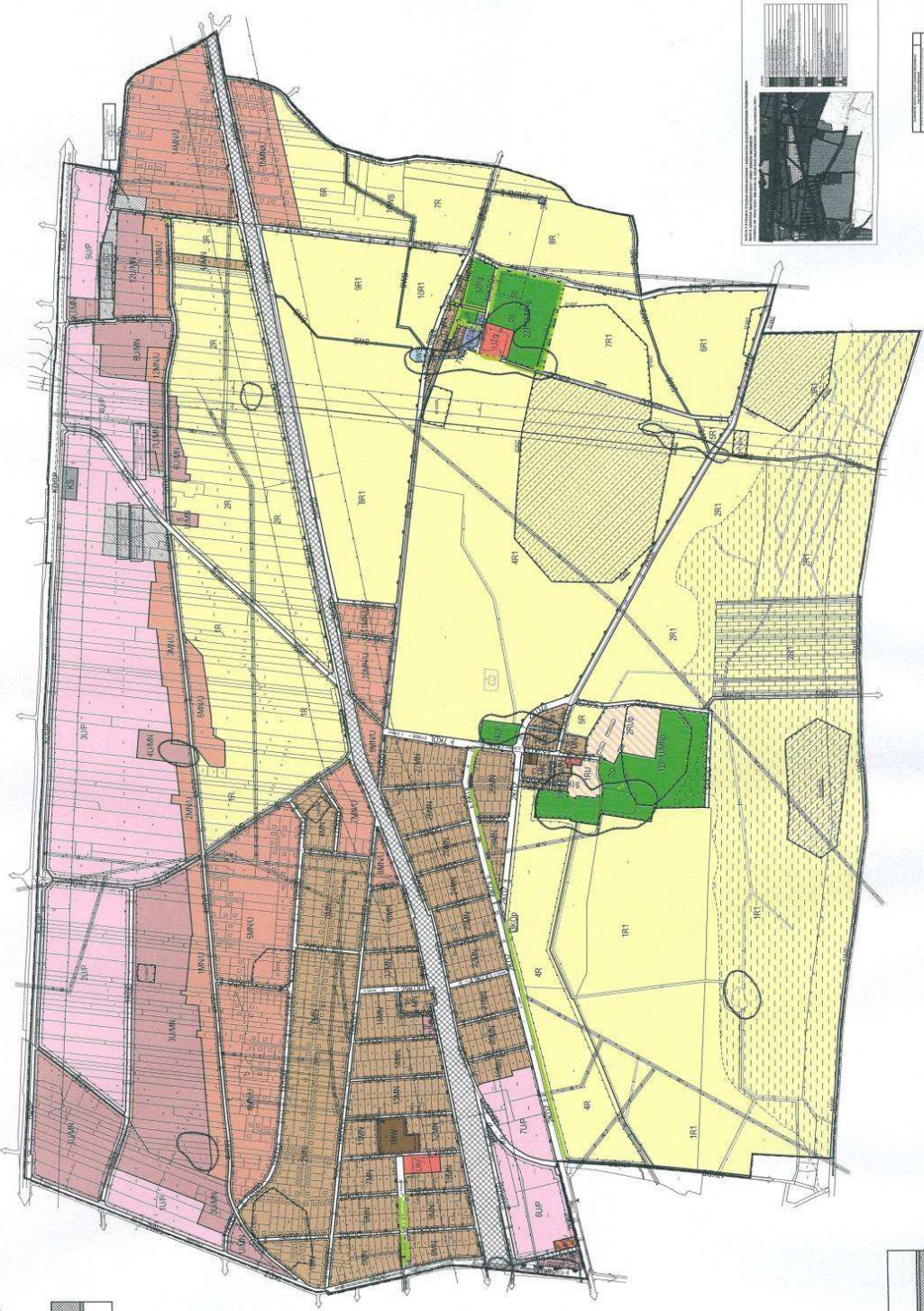
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

- 1) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r. Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218
- 2) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1192, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007r. Nr 127 poz. 880

4* załącznik niepublikowany

Przewodnicząca Rady:
Blanka Jabłońska

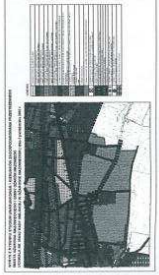
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA OBSZARU PŁOCHOCIN - ŚWIĘCICE -
GOŁASZEW - OL TARZEW
RYSUNEK PLANU
SKALA 1 : 2000



LEGENDA

[Symbol]	Wód powierzchniowych
[Symbol]	Wód podziemnych
[Symbol]	Wód gruntowych
[Symbol]	Wód powierzchniowych i podziemnych
[Symbol]	Wód gruntowych i powierzchniowych
[Symbol]	Wód powierzchniowych i gruntowych
[Symbol]	Wód powierzchniowych, podziemnych i gruntowych

[Symbol]	Wód powierzchniowych
[Symbol]	Wód podziemnych
[Symbol]	Wód gruntowych
[Symbol]	Wód powierzchniowych i podziemnych
[Symbol]	Wód gruntowych i powierzchniowych
[Symbol]	Wód powierzchniowych i gruntowych
[Symbol]	Wód powierzchniowych, podziemnych i gruntowych



[Symbol]	Wód powierzchniowych
[Symbol]	Wód podziemnych
[Symbol]	Wód gruntowych
[Symbol]	Wód powierzchniowych i podziemnych
[Symbol]	Wód gruntowych i powierzchniowych
[Symbol]	Wód powierzchniowych i gruntowych
[Symbol]	Wód powierzchniowych, podziemnych i gruntowych

Załącznik nr 2
do uchwały nr 258/08
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 4 listopada 2008r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Płochocin, Świącice, Gołaszew - Ołtarzew

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 Płochocin, Świącice, Gołaszew - Ołtarzew:

§ 1.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Płochocin, Świącice, Gołaszew - Ołtarzew został wyłożony do wglądu publicznego w okresie od 30 października 2006r. do 20 listopada 2006r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 5 grudnia 2006r. wpłynęło 12 uwag. Po wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi.
2. Ilekroć w niniejszym Rozstrzygnięciu mowa o:
 - 1) „projekcie planu” należy przez to rozumieć projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Płochocin, Świącice – Gołaszew - Ołtarzew;
 - 2) „Studium” należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego i gminy Ożarów Mazowiecki.
3. Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające ze sposobu uwzględnienia uwag.
4. W zakresie uwag nieuwzględnionych i częściowo uwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki ww. Zarządzeniu, Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:
 - 1) Uwaga Nr 1 - dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie usług łączności UŁ (obecnie MW/U). Składający uwagę

jest właścicielem działki nr ew. 811/28 i działek nr ew. 811/25 –811/27 i 811/29 811/32 w Płochocinie:

- a) Kabeltechnik Sp. z o.o. wniósł uwagę (trzy pisma) zawierającą trzy punkty, które dotyczyły: 1. rozszerzenia przeznaczenia zabudowanej działki nr ew. 811/28 (obecnie poczta), o funkcje mieszkalne wielorodzinne; 2. dopuszczenia nadbudowy istniejącego budynku o dwa piętra; 3. rozszerzenia przeznaczenia działek nr ew. 811/25 –811/27 i 811/29 - 811/32 (obecnie obiekty magazynowo-przemysłowe), także o funkcje mieszkalne wielorodzinne,
- b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki częściowo nie uwzględnił wniesionej uwagi w zakresie punktu 2 oraz nie uwzględnił uwagi w zakresie punktu 3. Uwaga pozostaje odpowiednio-częściowo uwzględniona i nieuwzględniona,
- c) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki częściowo uwzględnił uwagę (tzn. na dz. nr ew. 811/28, którą wg treści uwagi dysponuje składający uwagę, zostało zmienione przeznaczenie terenu z UŁ na MW/U). Uwaga nie uwzględniona w zakresie pozostałych działek nr ew. 811/25-811/27 i 811/29-811/32 oraz w zakresie dopuszczenia na dz. nr ew. 811/28 zabudowy do 5 kondygnacji. Ze względu na powierzchnię działki nr ew. 811/28 oraz dostosowanie do sąsiedniej zabudowy zespołu handlowo-usługowego, dopuszcza się nadbudowę budynku o jedną kondygnację nadziemną jako kondygnacją w dachu;

- 2) Uwaga Nr 2 - dotyczy sprzeciwu dla przeznaczenia działki nr ew. 30/18 położonej w Ołtarzewie pod zabudowę strefy przemysłowej. Działka nr ew. 308/1 położona jest w Ołtarzewie poza obszarem planu:

- a) Pani Katarzyna Filipowicz wniosła uwagę, która dotyczyła sprzeciwu dla przeznaczenia działki pod zabudowę strefy przemysłowej. Uwagę uzasadniono obniżeniem wartości rynkowej posesji,
- b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi. Uwaga pozostaje nieuwzględniona,
- c) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił uwagi, ponieważ działka nr ew. 308/1 położona we wsi Ołtarzew pomiędzy drogą Krajową Nr 2, a terenem wsi Gołaszew nie znajduje się w obszarze planu. Działka w części południowej przylega do obszaru planu, ale w obszarze planu na terenie przylegającym do dz. nr ew. 308/1, nie występuje strefa przemysłowa, działka przylega do terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową MN/U. Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie dotyczy rozwiązań przyjętych na rysunku planu;

- 3 Uwaga Nr 3 - dotyczy sprzeciwu dla przeznaczenia działki 305/1 i 308/1 pod zabudowę strefy przemysłowej. Działki nr ew. 305/1 i 308/1 położone są w Ołtarzewie poza obszarem planu:

- a) Pani Małgorzata Filipowicz, Pani Katarzyna Filipowicz i Pan Piotr Filipowicz wniesli uwagę, która dotyczyła sprzeciwu dla przeznaczenia działki pod zabudowę strefy przemysłowej. Uwagę uzasadniono obniżeniem wartości rynkowej posesji,
- b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi. Uwaga pozostaje nieuwzględniona,
- c) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił uwagi, ponieważ działka nr ew. 305/1 położona we wsi Ołtarzew pomiędzy drogą Krajową Nr 2, a terenem wsi Gołaszew nie znajduje się w obszarze planu. Działka w części południowej przylega do obszaru planu, ale w obszarze planu na terenie przylegającym do dz. nr ew. 305/1, nie występuje strefa przemysłowa, działka przylega do terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową

MN/U. Uwaga nieuwzględniona, ponieważ nie dotyczy rozwiązań przyjętych na rysunku planu;

- 4) Uwaga Nr 4 (Nr 5 wg wykazu uwag) - dotyczy udostępnienia kopii projektu planu wyłożonego do wglądu publicznego:

- a) Pan Jacek Orłowski wystąpił o kopię projektu planu,
- b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi. Uwaga pozostaje nieuwzględniona,
- c) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił uwagi, ponieważ nie dotyczy żadnych rozwiązań przyjętych w wyłożonym projekcie planu;

- 5) Uwaga Nr 5 (Nr 7 wg wykazu uwag)- dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 8U/MN oraz 8KDD i 4KDD. Składający uwagę są właścicielami działki nr ew.243/4 w Płochocinie:

- a) Państwo Maria i Krzysztof Stasiowscy wniesli uwagę zawierającą trzy punkty, które dotyczyły: ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz planowanego poszerzenia linii rozgraniczających istniejących dróg 8KDD (bez nazwy) i 4KDD (ul. Stołeczna),
- b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił uwagi w zakresie poszerzenia dróg oraz uwzględnił uwagę w zakresie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej. Uwaga pozostaje odpowiednio - częściowo uwzględniona i nieuwzględniona,
- c) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki częściowo uwzględnił uwagę (tzn. na dz. nr ew. 243/4, którą wg treści uwagi dysponują składający uwagę, została zmieniona odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy z 10m na 6m. Uwaga nieuwzględniona w zakresie: działka nr ew. 243/4 położona jest na skrzyżowaniu istniejących dróg: ul. Stołecznej oznaczonej w przedłożonym do uchwalenia projekcie planu symbolem 5KDD i drogi bez nazwy (na dz. 244/1) oznaczonej w przedłożonym do uchwalenia projekcie planu symbolem 7KDD.

Zgodnie z przyjętą zasadą przy sporządzaniu mpzp drogi istniejące poszerza się symetrycznie do wymaganych szerokości w liniach rozgraniczających. Dlatego drogę 7 KDD (w stanie istn. 4m) poszerza się do 10m w liniach rozgraniczających symetrycznie. Poszerzenie nie powoduje zniszczenia istniejących drzew, a jedynie przesunięcie docelowo nie-trwałego istniejącego ogrodzenia działki nr ew. 243/4. Przy planowaniu uzbrojenia ochrona i zachowanie drzew musi być uwzględniona. Ul. Stołeczna w stanie istniejącym ma 6m w liniach rozgraniczających. Ze względu na jej długość oraz funkcje w układzie przestrzennym wsi, mimo, że jest drogą o funkcji drogi dojazdowej zaplanowano jej docelową szerokość na 12m. Zgodnie z zasadą poszerzenie drogi odbywa się symetrycznie. Dodatkowym argumentem za przyjęciem takiego rozwiązania jest ukształtowanie ul. Stołecznej. Ulica Stołeczna w sąsiedztwie dz. nr ew. 243/4 przebiega po łuku. Jej przesunięcie w kierunku południowym spowodowałoby wytworzenie niebezpiecznego zakrętu - łuku, a także konieczność wyburzenia istniejącego od południa budynku mieszkalnego. Projektowana południowa linia rozgraniczająca poprowadzona jest niemal po ścianie tego budynku. Ponadto planowana północna linia rozgraniczająca poprowadzona jest po istniejącym ogrodzeniu działki nr ew. 243/4. Nie narusza, więc zagospodarowania, nawet zachowuje w korytarzu poszerzanej ul. Stołecznej istniejące uzbrojenie. Rezygnuje się również z planowanej drogi 6KDD;

6) Uwaga Nr 6 (Nr 8 wg wykazu uwag) - dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie drogi 7KDD ul. Wspólnej (w przedłożonym do uchwalenia projekcie planu 9KDD). Uwaga wg Składającej dotyczy działek nr ew. 305/1 i 308/1 położonych we wsi Ołtarzew:

- a) Pani Katarzyna Filipowicz wniosła uwagę, która dotyczyła projektowanej drogi 7KDD - przedłużenia ul. Wspólnej,
- b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi. Uwaga pozostaje nieuwzględniona,
- c) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił uwagi. Działki nr ew. 305/1 i 308/1 położone są we wsi Ołtarzew w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ołtarzew. W sporządzanym projekcie planu nie nastąpi poszerzenie ul. Wspólnej na dz. nr ew. 305/1 i 308/1. Ul. Wspólna jest istniejącą drogą w ciągu dz. nr ew. 296/4 położoną w Ołtarzewie bez naruszania dz. nr ew. 305/1 i 308/1. W obszarze sporządzanego planu poszerza się tę ulicę na działki we wsi Gołaszew. Nie narusza się granic dz. nr ew. 305/1 i 308/1 położonych we wsi Ołtarzew. Uwaga w tym zakresie jest nieuzasadniona;

7) Uwaga Nr 7 (Nr 9 wg wykazu uwag)- dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 7KDD (w przedłożonym do uchwalenia projekcie planu 9KDD). Składający uwagę wg ewidencji gruntów są właścicielami działek nr ew. 15/3 i 15/16 położonych w Gołaszewie:

- a) Państwo Izabela i Andrzej Wiśniewscy wniesli uwagę, która dotyczyła planowanej drogi 7KDD -przedłużenia ul. Wspólnej, argumentując, że istniejące drogi tj. ul. Wspólna i ulica wzdłuż torów PKP (32KDD) w sposób wystarczający zapewniają dojazd do wszystkich działek,
- b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi. Uwaga pozostaje nieuwzględniona,
- c) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

w projekcie planu drogę 7KDD (w przedłożonym do uchwalenia projekcie planu 9KDD) o zmiennej szerokości zaprojektowano w sposób następujący: odcinek pierwszy jest poszerzeniem ul. Wspólnej. Ulica Wspólna jest położona na gruntach wsi Ołtarzew i ma zmienną szerokość (dz. 264/4 - ma od 3m do 5m). Dla obsługi własnych działek położonych w Gołaszewie właściciele tych działek przesunęli ogrodzenia na południe i w ten sposób ul. Wspólna składa się z dwóch pasków. Jeden w Ołtarzewie, a drugi w Gołaszewie. Stan prawny utworzonego w ten sposób poszerzenia ul. Wspólnej nie został uregulowany. Ponadto ulica Wspólna kończy się na granicy dz. nr ew. 12/2. Wzdłuż dz. nr ew. 13/2 i 14/3 nie ma żadnej drogi prawnie uregulowanej. Dopiero

wydzielona działka nr ew. 15/14 i wydzielone z działek sięgacze stanowią dostęp do działki nr ew. 15/11 (działka gminna), ale dz. nr ew. 15/11 nie ma dostępu do dróg publicznych. W sytuacji, kiedy dz. nr ew. 14/3, 15/12, 15/13, 15/14, 15/11, 15/3, 15/16 i 15/15 nie mają dostępu do drogi publicznej w projekcie planu zaprojektowano takie przedłużenie ul. Wspólnej, aby taki dostęp zapewnić ulicą Wspólną w obszarze planu prowadzi się w sposób następujący:

na dz. nr ew. 5/3, 6/2, 7/2, 8/2, 10/3, 11/2, 12/2, 13/2, 14/3, wydziela się uzupełniający pas terenu do poszerzenia ul. Wspólnej. Następnie włącza się w ten ciąg część dz. nr ew. 15/11 (wydzielona jako droga gminna) i wydziela się poszerzenie jej na dz. nr ew. 15/12 i 15/13. Na dz. nr ew. 15/12 i 15/13 jako plac do zawracania kończy się ul. Wspólna

Działki nr ew. 15/3, 15/15, 15/16 mają dostęp do drogi publicznej poprzez część dz. nr ew. 305/1 w Ołtarzewie (projektowana droga 12KDD). Działki 15/10, 18/1 i 18/2 przylegają do drogi publicznej 32KDD (wzdłuż torów);

8) Uwaga Nr 9 (Nr 11 wg wykazu uwag)- dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 4R tereny rolnicze. Składający uwagę jest właścicielem działki nr ew. 20/2 w Gołaszewie:

- a) Pan Andrzej Seliga wniósł uwagę, które dotyczyła poszerzenia terenów budowlanych na całą powierzchnię działki nr ew. 20/2,
- b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi. Uwaga pozostaje nieuwzględniona,
- c) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze jedynie dla wyznaczonego w projekcie planu terenu (teren 15MN/U). Poszerzenie terenu zabudowy 15MN/U jest niemożliwe, ponieważ tak stanowi obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki. Po zmianie Studium można dokonać zmiany planu.

§ 2.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Płochocin, Świącice, Gołaszew - Ołtarzew został ponownie wyłożony do wglądu publicznego w okresie od 19 grudnia 2007r. do dnia 23 stycznia 2008r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 12 lutego wpłynęło 20 uwag (w tym dwie zbiorowe). Po wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi (w tym jedna zbiorowa).
2. Ilekroć w niniejszym Rozstrzygnięciu mowa o:
 - 1) „projekcie planu” należy przez to rozumieć projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Płochocin, Świącice, Gołaszew - Ołtarzew;
 - 2) „Studium” należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego i gminy Ożarów Mazowiecki.
5. Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające ze sposobu uwzględnienia uwag.
6. W zakresie uwag nieuwzględnionych i częściowo uwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki w ww. Zarządzeniu Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:
 - 1) Uwaga Nr 1- dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 14MN/U. Składający uwagę jest właścicielem działki nr ew. 258/3 w Płochocinie:
 - a) Pan Łukasz Dybowski wniósł uwagę, które dotyczyła: przeznaczenia zabudowanej działki nr ew. 258/3 pod uprawy rolne z istniejącą zabudową,
 - b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi. Uwaga pozostaje nieuwzględniona,
 - c) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił uwagi, tzn. na dz. nr ew. 258/3, którą wg treści uwagi dysponuje składający uwagę, pozostawia się przeznaczenie terenu MN/U. Działka nr ew. 258/3 o pow. 2000m² jest działką

w części zabudowaną oraz położoną pomiędzy działkami zainwestowanymi. Działka nie stanowi gospodarstwa rolnego, ani nie przylega do rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki (uchwała nr 35/94 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dnia 15 listopada 1994r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 24, poz. 822 z późn. zm.), który stracił moc obowiązującą działka była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. W miejscowym planie uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu (za Studium), dlatego nie można dla działki nr ew. 258/3 ustalić przeznaczenia rolniczego. Ponadto nazewnictwo przeznaczenia terenu używane w planie musi być zgodne z rozporządzeniem Min. Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania. Zabudowa musi być zakalkulowana do określonego ww. rozporządzeniu przeznaczenia. Nie ma przeznaczenia „działka rolna z istniejącą zabudową. Może być zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna itd. Może być zabudowa usługowa, tereny użytkowane rolniczo, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.

Ponieważ działka nie stanowi gospodarstwa rolnego, a budynki znajdujące się na działce nie są budynkami „gospodarczymi związanymi z użytkowaniem rolniczym”, nie można działki zakwalifikować do terenów rolniczych ani zabudowy zagrodowej;

2) Uwaga Nr 2 (Nr 5 wg wykazu uwag)- dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 2MN, 10KDD, 5MN/U, 4KDD (obecnie 2MN, 12KDD, 4MN/U, 4KDD). Składający uwagę jest właścicielem działki nr ew. 267/2 w Płochocinie:

a) Pan Janusz Tomaszewski wniósł uwagę, które dotyczyła ustaleń planu odnośnie szerokości niepublicznych dróg wewnętrznych, ponieważ jak wynika to z mapy zasadniczej z działki nr ew. 267/2 wydzielono dwie działki pozostawiając

pomiędzy nimi wąski pasek terenu - 6m jako dostęp do ul. Świąteczkiej,

b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi. Uwaga pozostaje nieuwzględniona,

c) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

w planie wyznaczono korytarze pod drogi publiczne. W planie ustalono zasady wydzielania działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne. Na rysunku planu wskazano orientacyjnie przebiegi granic działek wydzielanych, w tym działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych. W projekcie planu określono szerokość nowych niepublicznych dróg wewnętrznych na 8m, a także zapisano zasady wyznaczania tych dróg. Ustalona dla niepublicznych dróg wewnętrznych szerokość 8m dotyczy nowych podziałów. Zachowuje się w planie działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych. Stosowny zapis w § 48 ust. 8 pkt 4 lit. k;

3) Uwaga Nr 3 (Nr 7 wg wykazu uwag) - dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 2MN. Uwaga odnosi się do dz. nr ew. 276/2 w Płochocinie oraz do ustaleń planu:

a) Pan Tomasz Wierzbicki wniósł uwagę zawierającą dwanaście punktów, które dotyczyły:

- wyjaśnienia definicji ekologicznie czystych paliw oraz rodzaju paliwa do kominka,
- dopuszczenia szamb szczelnych, a nie tylko atestowanych,
- wprowadzenia zakazu ogrodzeń z płyt betonowych i prefabrykowanych,
- sprecyzowania możliwości używania paliw stałych. Wyjaśnienia pojęcia - inne paliwa,
- dopuszczenie zmniejszenia szerokości niepublicznych dróg wewnętrznych do 6m,
- dopuszczania garaży lub budynków gospodarczych jako wolno stojących,
- dopuszczania garaży lub budynków gospodarczych w granicy lub 1,5m od granicy (za zgodą sąsiada),

- dopuszczenia możliwości podpiwniczenia budynków,
- zwiększenie maksymalnej wysokości budynków do 13m,
- określenie jednoznacznego sposobu obliczania wysokości budynku,
- dopuszczenie dachów wielospadowych,
- zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na 5m (ustalone są na 6m);

b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki w części uwzględnił uwagę, a część uwagi nie uwzględnił. Uwaga pozostaje odpowiednio- częściowo uwzględniona i nieuwzględniona,

c) uwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki częściowo uwzględnił uwagę;

- wprowadzono zamienny zapis w § 43. Zaspokojenie potrzeb grzewczych lub innych potrzeb energetycznych poprzez przyłączenie do systemu ciepłowniczego lub poprzez indywidualne rozwiązania, a w szczególności: z zastosowaniem takich paliw jak gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub inne źródła energii i urządzenia, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniające aktualnie obowiązujące normy, dopuszczając stosowanie ogrzewania kominkowego, jedynie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów. Zmieniono zapis „inne paliwa”,
- w planie dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ciepła. Ogranicza się w ten sposób potencjalne nadmierne zanieczyszczenie środowiska wywołane spalaniem drewna lub węgla,
- w planie zapisano zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych,
- dopuszczono garaże lub budynki gospodarcze wolno stojące,
- zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane w planie dopuszczono zabudowę w granicy lub 1,5m od tej

granicy. Nie wymaga to zgody sąsiada,

- w planie dopuszczono dachy dwuspadowe lub wielospadowe. Sprawa kierunku odprowadzenia wód opadowych regulowana jest przepisami Prawa budowlanego i warunkami technicznymi,

d) nie uwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący: Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki częściowo nie uwzględnił uwagi:

- nakaz używania atestowanych zbiorników szczelnych na nieczystości płynne nie oznacza wyłącznie gotowych zbiorników. Mogą być stosowane zbiorniki z atestowanych materiałów. Użyte w planie sformułowanie „atestowane zbiorniki szczelne na nieczystości płynne” jest oceniane przy wydawaniu pozwoleń na budowę szamb,
- w planie nie określa się jakie paliwa stałe mogą być używane do kominka, ponieważ kominki są dopuszczane jako dodatkowe źródło ciepła. W planie zapisywane są ustalenia, które mogą być „egzekwowane”,
- nie dopuszcza się nowych niepublicznych dróg wewnętrznych węższych niż 8m- ponieważ w całej gminie przyjęto zasadę wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych o szerokości 8m. W drogach o mniejszych szerokościach, nie można umieścić wszystkich sieci infrastruktury technicznej, zwłaszcza w przypadku budowy nie jednoczesnej i indywidualnie poszczególnych sieci,
- zapis warunkujący dopuszczenie podpiwniczenia jest zapisem oczywistym. Uzależnia, bowiem dopuszczenie takiego podpiwniczenia od zastosowania odpowiednich zabezpieczeń. Odpowiednie rozwiązania zostaną zaprojektowane w projekcie budowlanym do pozwolenia na budowę. Plan zagospodarowania przestrzennego nie może zawierać regulacji właściwych dla przepisów wyższego rzędu lub warunków technicznych. Plan jedynie nakazuje uwzględnienie okoliczności występowania terenów z wysokim poziomem wód gruntowych,

- tak, jak dla wszystkich terenów zabudowy w obszarze gminy, na terenach MN, w planie zapisano dopuszczalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 12,5m,
 - plan nie może zawierać regulacji właściwych dla przepisów wyższego rzędu lub warunków technicznych i określać sposobu mierzenia wysokości zabudowy,
 - w planie zagospodarowania przestrzennego Płochocina, podobnie jak dla innych terenów w obszarze gminy ustalono minimalną nieprzekraczalną linię zabudowy na 6m dla dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, 4m dla sięgaczy oraz na 10m od dróg zbiorczych i drogi głównej. Plan zachowuje również, z prawem nadbudowy, budynki istniejące poza liniami rozgraniczającymi;
- 4) Uwaga Nr 4 (Nr 8 wg wykazu uwag)- dotyczy informacji o zawarciu umowy przedwstępnej na sprzedaż działki nr ew. 267/2 i udzielenia Panu Tomaszowi Wierzbickiemu, upoważnienia do zgłaszania uwag:
- a) Pan Janusz Tomaszewski poinformował o intencji sprzedaży działki i o udzieleniu przyszłemu nabywcy prawa do składania uwag odnośnie działki nr ew. 267/2,
 - b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi. Uwaga pozostaje nieuwzględniona,
 - c) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił uwagi, ponieważ nie dotyczy żadnych rozwiązań przyjętych w wyłożonym projekcie planu;
- 5) Uwaga Nr 10 (16 wg wykazu uwag)- dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 2R. Uwaga odnosi się do dz. nr ew. 508/5, 508/6, 508/7, 508/9, 508/10, 508/11, 508/12 obecnie 40MN:
- a) Państwo Krzysztof Dzbański, Jolanta i Tadeusz Dzbańscy, Teresa i Jan Popowscy, Janina Dominiak i Zdzisław Zimny wniesli uwagę, która w zakresie uwzględnionym przez Burmistrza Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki dotyczyła przeznaczenia ich działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki dotyczyła dopuszczenia zabudowy szeregowej;
 - b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki w części uwzględnił uwagę, a część uwagi nie uwzględnił. Uwaga pozostaje odpowiednio- częściowo uwzględniona i nieuwzględniona,
 - c) uwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki częściowo uwzględnił uwagę;
 - zmieniono przeznaczenie części terenu 2R na działkach nr ew. 508/5, 508/6, 508/7, 508/9, 508/10, 508/11 i 508/12 na teren 40MN. Działki ww. stanowiące wspólnie wąski pasek terenu, położone są pomiędzy terenami przeznaczonymi pod uprawy rolne, ponieważ nie uzyskaliśmy zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze. Ponieważ właściciele działek w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy uzyskali prawo podziału i zabudowy, następnie otrzymali decyzje na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej oraz pozwolenie na budowę, w sporządzanym projekcie planu ich działki przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jest to zgodne z ustaleniami Studium,
 - d) nie uwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący: Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki częściowo nie uwzględnił uwagi:

z uwagi na położenie wśród rolniczej przestrzeni, dla zachowania ładu przestrzennego i nie tworzenia wyspy intensywnego zainwestowania nie dopuszcza się zabudowy szeregowej;
- 6) Uwaga Nr 12 (Nr 20 wg wykazu uwag) - dotyczy terenu, który w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zawierał się w terenie 2MN. Składająca uwagę jest właścicielem działek nr ew. 271/3 i 271/5 w Płochocinie:
- a) Pani Marianna Ziejewska wniosła uwagę, które dotyczyła rysunku planu, ustaleń planu odnośnie szerokości niepublicznych dróg wewnętrznych,
 - b) Burmistrz Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki nie uwzględnił wniesionej uwagi. Uwaga pozostaje nieuwzględniona,

- c) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

w planie wyznaczono korytarze pod drogi publiczne. W planie ustalono zasady wydzielania działek pod niepubliczne drogi wewnętrzne. Na rysunku planu wskazano orientacyjnie przebiegi granic działek wydzielanych, w tym działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych. W projekcie planu okre-

ślono szerokość nowych niepublicznych dróg wewnętrznych na 8m, a także zapisano zasady wyznaczania tych dróg. Przy dzieleniu działki w powiązaniu z działkami sąsiednimi zostanie ustalony przebieg dróg wewnętrznych niepublicznych. Jeżeli podział zostanie dokonany przez wejściem w życie planu, to w planie zachowuje się z prawem inwestowania działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych.

Przewodnicząca Rady:
Blanka Jabłońska

Załącznik nr 3
do uchwały nr 258/08
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 4 listopada 2008r.

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 8 i 9 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.

Przewodnicząca Rady:
Blanka Jabłońska