

**ANEKSY DO POROZUMIENI:**

- 3932** – aneks nr 3 z dnia 30 czerwca 2009r. zawarty pomiędzy m.st. Warszawą a Powiatem Nowodworskim do porozumienia z dnia 27 września 2004r. w sprawie powierzenia Powiatowi Nowodworskiemu prowadzenia niektórych zadań m.st. Warszawy z zakresu pomocy społecznej ..... **26088**
- 3933** – aneks nr 1 do porozumienia międzygminnego z dnia 16 lutego 2009r. zawarty w dniu 29 maja 2009r. pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa oraz Gminą Lesznowola ..... **26089**

**OBWIESZCZENIA:**

- 3934** – obwieszczenie Komisarza Wyborczego w Warszawie z dnia 14 lipca 2009r. w sprawie zmiany w składzie Rady Dzielnicy Wola m. st. Warszawy ..... **26095**

**3907**

**UCHWAŁA Nr 491/2009**

**RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM**

z dnia 24 czerwca 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Chrzanów Duży oraz części wsi Chlebnia i Natolin Gminy Grodzisk Mazowiecki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami<sup>2)</sup> oraz uchwały nr 586/2006 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 marca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Chrzanów Duży oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chlebnia i Natolin Gminy Grodzisk Mazowiecki Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

**Dział I**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Chrzanów Duży, części wsi Chlebnia i części wsi Natolin Gminy Grodzisk Mazowiecki stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego terenu części wsi Chrzanów Duży oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Chlebnia i Natolin Gminy Grodzisk Mazowiecki, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały. Granice te przebiegają następująco:

1) wzdłuż północnej granicy dz. nr ew. 72/3 we wsi Chlebnia i północnej granicy dz. nr ew. 33 we wsi Natolin, następnie wzdłuż zachodniej granicy dz. nr ew. 65 we wsi Natolin i zachodniej granicy dz. nr ew. 94 we wsi Chrzanów Duży (linia rozgraniczająca ul. Traugutta);

2) następnie we wsi Chrzanów Duży: wzdłuż południowej granicy dz. nr ew. 86, wzdłuż zachodniej granicy działek nr ew. 14, 15/1, wzdłuż południowych granic działek nr ew. 15/1, 10/1, 6/1, 2/1 oraz wzdłuż zachodniej granicy dz. nr ew. 2/1;

- 3) ponownie we wsi Chlebnia wzdłuż południowo-zachodniej granicy dz. nr ew. 20 (droga powiatowa nr 01420W), następnie łukiem przez dz. nr ew. 64 i wzdłuż północnej granicy drogi na dz. nr ew. 60 oraz wzdłuż zachodniej granicy drogi na dz. nr ew. 71 do narożnika dz. nr ew. 72/3.

§ 2.

Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz następujące załączniki do uchwały:

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

§ 3.

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;
  - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 6) korytarze linii elektroenergetycznych i gazu ciśnieniu średniego ciśnienia.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 4.

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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, za wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. w rozumieniu przyjętym w ustawie.
2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:
  - 1) „ustawa” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) „teren” - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar, o określonym w planie podstawowym sposobie użytkowania, oznaczony odpowiednim symbolem literowym i numerem;
  - 3) „przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć określony dla danego terenu sposób jego użytkowania, dopuszczony na danym terenie;

- 4) „przeznaczenie podstawowe” - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, który został ustalony w planie jako jedyny lub przeważający na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawa;
- 5) „przeznaczenie uzupełniające” - należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania;
- 6) „przeznaczenie dopuszczalne” – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 7) „linia rozgraniczająca” - należy przez to rozumieć obowiązującą linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
- 8) „nieprzekraczalna linia zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego obiektu, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 9) „udział powierzchni biologicznie czynnej” - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych;
- 10) „powierzchnia zabudowy” - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrysu ścian fundamentowych w przypadku gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), powierzchnię ganków i werand; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki;
- 11) „wskaźnik powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczonej jako suma rzutu zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni działki;
- 12) „tymczasowe zagospodarowanie” - należy przez to rozumieć określony planem sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym zapisami planu;
- 13) „układ dachu” - należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu dwuspadowego lub wielospadowego od strony linii zabudowy, drogi;
- 14) „dach symetryczny” - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia bez przesunięć połączeń w pionie i poziomie;
- 15) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w przepisach odrębnych;
- 16) „zabudowa” - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
- 17) „uciążliwość” - 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 w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 18) „usługi nieuciążliwe” - należy przez to rozumieć usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki, do której prowadzący usługi posiada tytuł prawny, 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 celu publicznego 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;
- 19) „usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu” – należy przez to

- rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, usługi gastronomii, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku itp.;
- 20) „niepubliczna droga wewnętrzna” – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 21) „sięgacz” - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 8m maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
- 22) „strefa ochronna gazociągu średniego ciśnienia” – należy przez to rozumieć odległość od gazociągu, w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zarzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001r. (Dz.U. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. (jako strefy kontrolowane) oraz w rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz.U. Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r. (jako odległości podstawowe);
- 23) „działka budowlana” - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie;
- 24) „teren inwestycji” - należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania-w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 25) „wysokość ściany elewacji frontowej” – należy przez to rozumieć wysokość ściany budynku w tej elewacji liczoną od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej do górnej krawędzi gzymsu, attyki lub dolnej krawędzi połaci dachowej, nie wlicza się w nie zbieżnych zwieńczeń ścian szczytowych oraz ścian lukarn, facjatek, tympanonów i innych tym podobnych elementów budynków, jeśli ich szerokość jest mniejsza niż 20% szerokości elewacji;
- 26) „kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku” – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120 poz. 826);
- 27) „paliwa ekologiczne” – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
- 28) „stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, za wzrost wartości nieruchomości” – należy przez to rozumieć określoną w stosunku procentowym opłatę ustaloną w planie na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy, która może być spowodowana ustaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego”.

§ 6.

1. W obszarze objętym planem, wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu i numerem:
- 1) zabudowy mieszkaniowej:
- a) oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U - dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- b) oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN- dla terenu usług z towarzyszącą funkcją mieszkaniową;
- 2) zabudowy usługowej:
- oznaczony na rysunku planu symbolem U - dla terenu zabudowy usługowej;
- 3) zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów:
- oznaczone na rysunku planu symbolem P - dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług;

- 4) infrastruktury technicznej:  
oznaczony na rysunku planu symbolem E – dla terenu infrastruktury technicznej- urządzeń elektroenergetycznych,
- 5) komunikacji drogowej:
  - a) oznaczony na rysunku planu symbolem KDG – dla terenu drogi publicznej klasy głównej,
  - b) oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ – dla terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, w tym droga KDG/KDZ–droga klasy głównej z dopuszczeniem obniżenia do klasy zbiorczej
  - c) oznaczone na rysunku planu symbolem KDL – dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej,
  - d) oznaczone na rysunku planu symbolem KDD – dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Określone w planie przeznaczenia terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.
3. Dla terenów objętych ustaleniami planu dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego oraz dopuszczalnego, które nie powodują zmiany charakteru zagospodarowania tych terenów oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie. Zasady wprowadzania przeznaczenia uzupełniającego oraz dopuszczalnego zawierają ustalenia Działów II, III i IV niniejszej uchwały.
4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.

## Dział II

### Przepisy szczegółowe

#### Rozdział 1

#### Tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej

##### § 7.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MN/U, 11MN/U, 13MN/U, 19MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej) oraz usługi nieuciążliwe wbudowane lub w budynkach wolno stojących (w tym handel hurtowy),
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (w tym projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się nową zabudowę mieszkaniową w formie budynku wolno stojącego z jednym lokalem mieszkalnym,
  - b) ustala się nowe budynki usług, budynki gospodarcze i garaże w skali i formie architektonicznej zharmonizowanej z budynkiem mieszkalnym,
  - c) dopuszcza się w zabudowie zagrodowej wznoszenie odpowiadających wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej, nowych budynków gospodarczych, wymianę istniejących lub ich rozbudowę,
  - d) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,
  - e) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy gazowych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu pojedynczych drzew i szpale-  
rów drzew,
  - c) wzdłuż rowów otwartych nakazuje się pozostawienie, pasów terenów o minimalnej

- szerokości 3,5m niezabudowanych i wolnych od drzew,
- d) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych,
- e) 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,
- f) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych, w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- g) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej wyznaczony został 80m od osi drogi 5KDG do wskazanej na rysunku planu, specjalnym symbolem, granicy zasięgu oddziaływania). W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych w środowisku, między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu (dotyczy terenów 19MN/U, 13MN/U),
- h) od pozostałych dróg: drogi KDG/KDZ, dróg zbiorczych KDZ, dróg lokalnych KDL, dróg dojazdowych KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych – określa się obszar oddziaływania akustycznego pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy,
- i) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako tereny mieszkaniowo – usługowe nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych w ustawie Prawo ochrony środowiska,
- j) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze 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,
- k) ustala się zachowanie i ochronę kapliczki przydrożnej (dotyczy terenu 11MN/U) wraz z towarzyszącym drzewostanem, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie przy kapliczce placu min. 1,5 x 1,5m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki budowlanej oraz zmiany funkcji na mieszkalną w innych budynkach, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
- b) nakazuje się uwzględnianie przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu od strony dróg, dla nowych budynków, dopuszczając wysunięcie do 1m poza ustalone linie zabudowy: partery portierni lub ganków o powierzchni zabudowy do 4m<sup>2</sup>; zadaszeń nad wejściami lub wjazdami do garaży, wykuszy, witryn, balkonów, elementów małej architektury oraz stacji elektroenergetycznych,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem nadbudowy, remontu, przebudowy bez powiększania powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- d) zakazuje się lokalizowania nowych budynków i budowli:
- w odległości mniejszej niż 3,5m od brzołów rowów przewidzianych do zachowania jako otwarte,
  - w odległości mniejszej niż 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych lub nie mniejszej niż 4m od granicy sięgacza,
  - w odległości mniejszej niż 4m od granicy działki budowlanej z zabudową mieszkaniową,

- e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone w planie, albo jeżeli na działce bezpośrednio sąsiadującej zabudowa usytuowana jest w granicy działki,
- f) ustala się, że na terenach MN/U, nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 1200m<sup>2</sup> przy zachowaniu minimalnej szerokości jej frontu 20m,
- g) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,4,
- h) dopuszcza się:
  - usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu nie więcej niż 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - usługi w budynkach wolno stojących do 30% powierzchni zabudowy, w tym usługi handlu nie więcej niż 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- i) w budynkach rozbudowywanych i budowanych nakazuje się stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 10° do 45°,
- j) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych budowanych,
- k) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej, do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej w bryle dachu, ale nie więcej niż 12m oraz maksymalną wysokość elewacji na nie więcej niż 8m,
- l) ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej lub garaży na 1 kondygnację, ale nie więcej niż 4,5m,
- m) nakazuje się ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20m,
- n) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- o) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki budowlanej, pod warunkiem:
  - utrzymania (naściennej) łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości pierwszej kondygnacji budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
  - budowy na działce budowlanej, jednego wolno stojącego obiektu reklamowego o maksymalnej powierzchni 4m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4m,
- p) zezwala się na grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
  - od strony dróg ogrodzenia lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg; w odległości 3,5m od strony brzegu rowów otwartych przewidzianych do zachowania; w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych; o max wysokości 1,8m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek); ażurowe, co najmniej w 50%; z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m,
  - ustala się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
  - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - zakazuje się ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru,
- q) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie inwestycji, w ilości, co najmniej: 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu; 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej oraz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na sklep,
- r) ustala się obsługę komunikacyjną:
  - ustala się obsługę bezpośrednio z przyległych dróg publicznych KDG/KDZ, KDZ, KDL, KDD w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - dla drugiego rzędu zabudowy:
    - w terenie 11MN/U nakazuje się obsługę wyłącznie z drogi 10KDL,
    - w terenie 13MN/U nakazuje się obsługę wyłącznie z drogi 12KDD,
    - w terenie 19MN/U nakazuje się obsługę wyłącznie z drogi 20KDD,

- dla działek przylegających do dróg KDG/KDZ, KDZ i KDL zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na drogę publiczną,
  - w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji, ustala się zakaz tworzenia dojazdów do działek budowlanych, poprzez wydzielenie odrębnych nieruchomości gruntowych (niepublicznych dróg wewnętrznych) węższych niż 8m,
  - dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
  - ustala się zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na drogę 5KDG;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenach MN/U, nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż ustalona w pkt 5 lit f i o powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż ustalona w pkt 3 lit. a,
  - b) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
    - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 20m,
    - kąta położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70°-90° na terenach 4MN/U, 11MN/U, 13MN/U oraz 55° – 70° na terenie 19MN/U,
    - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych (w tym za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych lub sięgaczy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami),
  - c) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, jako poszerzenia dróg lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- f) ustala się następujące zasady wydzielenia działek niepublicznych dróg wewnętrznych:
- ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8m,
  - zakazuje się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dwustronne połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi lub jednostronne z placykami do zawracania (minimalne wymiary 12,5 x 12,5m),
  - dopuszcza się stosowanie sięgaczy,
  - skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się w ramach przeznaczenia dopuszczalnego prowadzenia na terenach zabudowy, następujących usług: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup> w jednym budynku,
  - b) dopuszcza się sytuowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV przy zachowaniu odpowiednich odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej (dotyczy terenu 13MN/U), określa się techniczne strefy wzdłuż liniowych obiektów elektroenergetycznych, które dla napowietrznej linii 110kV wynoszą po 19m od jej osi na stronę, a dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV wynoszą po 5m od jej osi na stronę. Nakazuje się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości



technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc odpowiednio,

- c) nakazuje się odsunięcie zabudowy od gazociągu średniego ciśnienia z zachowaniem odpowiednich odległości podstawowych (dotyczy terenu 4MN/U i 11MN/U),
  - d) na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji,
  - e) wskazuje się rów do zachowania, dopuszczając jego przesunięcie i przebudowę (dotyczy terenu 19MN/U),
  - f) realizacja piwnic wymaga przeprowadzenia badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego lub dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym zabudowy zagrodowej.

#### § 8.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 25MN/U i 24aMN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej oraz usługi nieuciążliwe wbudowane lub w budynkach wolno stojących (w tym handel hurtowy),
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
  - c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (w tym projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się nową zabudowę mieszkaniową w formie budynku wolno stojącego z jednym lokalem mieszkalnym lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z jednym lokalem mieszkalnym,

- b) ustala się nowe budynki usług, budynki gospodarcze i garaże w skali i formie architektonicznej zharmonizowanej z budynkiem mieszkalnym,
  - c) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,
  - d) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy gazowych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej na terenie 24aMN/U i co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej na terenie 25MN/U,
  - b) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych,
  - c) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność, posiada tytuł prawny,
  - d) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych, w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - e) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej wyznaczony został 80m od osi drogi 5KDG do

- wskazanej na rysunku planu, specjalnym symbolem, granicy zasięgu oddziaływania). W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych w środowisku, między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu,
- f) od pozostałych dróg: lokalnych KDL i niepublicznych dróg wewnętrznych – określa się obszar oddziaływania akustycznego pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy,
- g) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako tereny mieszkaniowo – usługowe nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych w ustawie Prawo ochrony środowiska,
- h) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotów tych ustaleń;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się budowy więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie działki budowlanej oraz zmiany funkcji na mieszkalną w innych budynkach, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
- b) nakazuje się uwzględnianie przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu od strony dróg, dla nowych budynków, dopuszczając wysunięcie do 1m poza ustalone linie zabudowy: partowych portierni lub ganków o powierzchni zabudowy do 4m<sup>2</sup>; zadaszeń nad wejściami lub wjazdami do garaży, wykuszy, witrzyn, balkonów, elementów małej architektury oraz stacji elektroenergetycznych,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem nadbudowy, remontu, przebudowy bez powiększania powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- d) zakazuje się lokalizowania nowych budynków i budowli:
- w odległości mniejszej niż 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych lub nie mniejszej niż 4m od granicy sięgacza,
- e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone w planie, albo jeżeli na działce bezpośrednio sąsiadującej - zabudowa usytuowana jest w granicy działek,
- f) ustala się, że na terenie 25MN/U, nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż 400m<sup>2</sup>, a na terenie 24aMN/U działka budowlana mniejsza niż 900m<sup>2</sup> (dla zabudowy wolno stojącej) lub 500m<sup>2</sup> (dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej), przy zachowaniu minimalnej szerokości jej frontu 20m,
- g) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,4 (teren 25MN/U) i - 0,5 (teren 24aMN/U),
- h) dopuszcza się:
- usługi wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu nie więcej niż 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - usługi w budynkach wolno stojących do 30% powierzchni zabudowy, w tym usługi handlu nie więcej niż 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- i) w budynkach rozbudowywanych i budowanych nakazuje się stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 10° do 45°,
- j) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- k) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej, do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej w bryle dachu, ale nie więcej niż

- 12m oraz maksymalną wysokość elewacji na nie więcej niż 8m,
- l) ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej lub garaży na 1 kondygnację, ale nie więcej niż 4,5m,
- m) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- n) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki budowlanej, pod warunkiem:
- utrzymania (naściennej) łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości pierwszej kondygnacji budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
  - budowy na działce budowlanej jednego wolno stojącego obiektu reklamowego, o maksymalnej powierzchni 4m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4m,
- o) zezwala się na grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
- od strony dróg ogrodzenia lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg; w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych; o max wysokości 1,8m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek); ażurowe, co najmniej w 50%; z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m,
  - ustala się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
  - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - zakazuje się ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru,
- p) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie inwestycji, w ilości, co najmniej: 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu; 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej oraz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na sklep,
- q) ustala się obsługę komunikacyjną:
- dopuszcza się obsługę bezpośrednio, odpowiednio z przyległych dróg publicznych KDL w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - dla działek przylegających do dróg zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na drogę publiczną,
  - ustala się zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na drogę 5KDG;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenach MN/U, nie może powstać nowa działka budowlana mniejsza niż ustalona w pkt 5 lit f i o powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż ustalona w pkt 3 lit. a,
- b) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 20m,
  - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: od 55° do 70°,
  - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych z wyłączeniem drogi 5KDG (w tym za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych lub sięgaczy, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami),
- c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, jako poszerzenia dróg lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania za-

- budowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- f) ustala się zasady wydzielania działek niepublicznych dróg wewnętrznych:
- ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8m,
  - zakazuje się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek,
  - dopuszcza się stosowanie sięgaczy,
  - skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się w ramach przeznaczenia dopuszczalnego prowadzenia na terenach zabudowy, następujących usług: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup> w jednym budynku,
- b) dopuszcza się sytuowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV przy zachowaniu odpowiednich odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, określa się techniczne strefy wzdłuż liniowych obiektów elektroenergetycznych, które dla napowietrznej linii 110kV wynoszą po 19m od jej osi na stronę. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc odpowiednio,
- c) na terenie zmeliorowanym (24aMN/U) nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji,
- d) realizacja piwnic wymaga przeprowadzenia badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego lub dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 9.

Dla terenu usług z towarzyszącą funkcją mieszkaniową, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

24U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe (w tym handel hurtowy), sieci infrastruktury technicznej;

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, w tym garaże, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

c) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowana funkcja mieszkaniowa i projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,

b) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozbrazu kulturowego:

a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, co najmniej 40% powierzchni działki,

- b) wzdłuż rowów otwartych nakazuje się pozostawienie, pasów terenów o minimalnej szerokości 3,5m niezabudowanych i wolnych od drzew,
  - c) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych,
  - d) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
  - e) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych, w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - f) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej wyznaczony został 80m od osi drogi 5KDG do wskazanej na rysunku planu, specjalnym symbolem, granicy zasięgu oddziaływania). W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie wbudowanej funkcji mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek budowlanych, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu,
  - g) od drogi 27KDL –określa się obszar oddziaływania akustycznego pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy,
  - h) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako tereny mieszkaniowo – usługowe nakazując zachowanie standardów środowiskowych zawartych w ustawie Prawo ochrony środowiska,
  - i) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) zakazuje się budowy więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w obrębie działki budowlanej oraz zmiany funkcji na mieszkalną, w innych budynkach, jeżeli na działce budowlanej znajduje się budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny,
    - b) nakazuje się uwzględnianie, przy prowadzeniu robót budowlanych dla nowych budynków, przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od strony dróg, dopuszczając wysunięcie do 1m poza ustalone linie zabudowy: parterowych portierni lub ganków o powierzchni zabudowy do 4m<sup>2</sup>; zadaszeń nad wejściami lub wjazdami do garaży, wykuszy, witryn, balkonów, elementów małej architektury,
    - c) zakazuje się lokalizowania nowych budynków i budowli:
      - w odległości mniejszej niż 3,5m od brzołów rowów przewidzianych do zachowania jako otwarte,
      - w odległości mniejszej niż 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych lub od granicy sięgacza,
    - d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dla działek, o szerokościach mniejszych niż ustalone w planie albo jeżeli na działce bezpośrednio sąsiadującej -zabudowa usytuowana jest w granicy działki,
    - e) ustala się, że na terenie 24U/MN nie może powstać działka budowlana mniejsza niż 900m<sup>2</sup> przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki budowlanej 20m,
    - f) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,5,
    - g) nakazuje się stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospado-

- wych w budynkach rozbudowywanych i budowanych o nachyleniu połaci od  $10^{\circ}$  do  $45^{\circ}$ ,
- h) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, usługowej i mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej w bryle dachu, ale nie więcej niż 12m oraz maksymalną wysokość elewacji na nie więcej niż 8m,
- j) ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej lub garaży na 1 kondygnację, ale nie więcej niż 4,5m,
- k) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- l) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej  $10\text{m}^2$ ,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości pierwszej kondygnacji budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
  - budowy na działce budowlanej jednego wolno stojącego obiektu reklamowego, o maksymalnej powierzchni  $6\text{m}^2$ , i o maksymalnej wysokości 4m,
- m) zezwala się na grozdzenie działek budowlanych zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg; od strony brzegu przewidzianych do zachowania rowów otwartych w odległości 3,5m od ich brzegów; w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych; o max wysokości 1,8m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek); ażurowe, co najmniej w 50%; z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m,
  - ustala się zachowanie odpowiednich narożnych ścięć linii ogrodzeń,
- dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - zakazuje się ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru,
- n) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie inwestycji, w ilości co najmniej: 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu; 3 miejsca parkingowe na  $100\text{m}^2$  pow. usługowej oraz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na sklep,
- o) ustala się obsługę komunikacyjną:
- bezpośrednio z drogi 27KDL,
  - w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji, ustala się zakaz tworzenia dojazdów do działek budowlanych, poprzez wydzielenie odrębnych nieruchomości gruntowych (niepublicznych dróg wewnętrznych) węższych niż 8m,
  - dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
  - ustala się zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na drogę 5KDG;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie 24U/MN nie może powstać działka budowlana mniejsza niż ustalona w pkt 5 lit. e i o powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż ustalona w pkt 3 lit. a,
- b) ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 20m,
  - kąta położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie:  $70^{\circ}$ - $90^{\circ}$ ;
  - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z drogi 27KDL zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- c) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż

określone w planie wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, jako poszerzenia dróg lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne,

- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
  - f) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej,
  - g) ustala się zasady wydzielania działek niepublicznych dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych,
    - ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8m,
    - dopuszcza się stosowanie sięgaczy,
    - skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających,
  - h) wszelkie projekty podziałów nieruchomości przylegających do drogi 5KDG wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się w ramach przeznaczenia dopuszczalnego prowadzenia na terenach zabudowy, następujących usług: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup> w jednym budynku,
  - b) dopuszcza się sytuowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV przy zacho-

waniu odpowiednich odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, określa się techniczne strefy wzdłuż liniowych obiektów elektroenergetycznych: które dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV wynoszą po 19m od jej osi na stronę, a dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV wynoszą po 5m od jej osi na stronę. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc odpowiednio,

- c) nakazuje się odsunięcie zabudowy od gazu ciążgu średniego ciśnienia z zachowaniem odpowiednich odległości podstawowych,
  - d) na terenach zmeliorowanych, ustala się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji,
  - e) wskazuje się rów do zachowania, dopuszczając jego przesunięcie i przebudowę w celu usytuowania niekolizyjnego z planowaną zabudową,
  - f) ze względu na płytkie zaleganie wód gruntowych w terenie; realizacja piwnic wymaga przeprowadzenia badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

#### Rozdział 2

### Teren zabudowy usługowej

#### § 10.

Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 23U ustala się:

#### 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, dom weselny, restauracja, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne

- usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku itp.;
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie wbudowanego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego,
- b) pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,
- c) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony wartości środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych,
- c) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- d) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych, w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- e) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (orientacyjny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej wyznaczony został 80m od osi drogi 5KDG do wskazanej na rysunku planu, specjalnym symbolem, granicy zasięgu oddziaływania). W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu dla zabudowy mieszkaniowej, między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działki budowlanej, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w techniczne zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu,
- f) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się uwzględnianie, przy prowadzeniu robót budowlanych dla nowych budynków, przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: od strony dróg dopuszczając wysunięcie do 1m poza ustalone linie zabudowy: parterowej portierni do 4m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy oraz stacji elektroenergetycznej,
- b) zakazuje się lokalizowania nowych budynków i budowli: w odległości mniejszej niż 2m od granicy sięgacza,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dla działek, o szerokości



- kościach mniejszych niż ustalone w planie, albo jeżeli na działce bezpośrednio sąsiadującej - zabudowa usytuowana jest w granicy działki,
- d) ustala się, że na terenie 23U nie może powstać działka budowlana mniejsza niż 1200m<sup>2</sup> przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki budowlanej 20m,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
- f) nakazuje się stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych o nachyleniu połaci od 10° do 45°,
- g) dopuszcza się montaż lukarni i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- h) ustala się maksymalną wysokość zabudowy, do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem realizacji trzeciej w bryle dachu, ale nie więcej niż 12m oraz maksymalną wysokość elewacji na nie więcej niż 8m,
- i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy gospodarczej lub garaży na 1 kondygnację, ale nie więcej niż 4,5m,
- j) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- k) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 10m<sup>2</sup>,
  - umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości pierwszej kondygnacji budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
  - budowy na działce budowlanej, jednego wolno stojącego obiektu reklamowego, o maksymalnej powierzchni 6m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4m,
- l) zezwala się na grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
- od strony dróg ogrodzenia lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg,
  - w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,
  - o max wysokości 1,8m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek); ażurowe, co najmniej w 50%; z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m,
  - ustala się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
  - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - zakazuje się ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru,
- m) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie inwestycji, w ilości co najmniej: 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu; 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> pow. usługowej oraz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na sklep,
- n) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi 21KDL lub 20KDD:
- w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji, dopuszcza się dostęp poprzez wydzielenie odrębnej nieruchomości gruntowej (niepublicznej drogi wewnętrznej) nie węższej niż 8m,
  - dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
  - ustala się zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na drogę 5KDG;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie 23U nie może powstać działka budowlana mniejsza niż ustalona w pkt 5 lit. d i o powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż ustalona w pkt 3 lit. a,
- b) ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 20m,

- kąta położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 55°-90°;
  - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg z wyłączeniem drogi 5KDG lub niepublicznych dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- c) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, jako poszerzenia dróg lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
- f) ustala się zasady wydzielania działek niepublicznych dróg wewnętrznych:
- niepubliczne drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8m,
  - dopuszcza się sięgacze,
  - skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się lokowania składowisk opału, odpadów i złomowisk,
  - b) na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji,
  - c) ze względu na płytkie zaleganie wód gruntowych w terenie; realizacja piwnic wymaga przeprowadzenia badań gruntowych i spe-

cialistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

### Rozdział 3

## **Tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług**

### § 11.

Dla terenów aktywności gospodarczej: terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, usług oraz biur oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 3P, 8P, 9P, 17P, 18P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: produkcja, przemysł, składy i magazyny, administracja i biura, handel ekspozycyjny (w szczególności przyzakładowe salony sprzedaży), usługi, stacje paliw i olejów opałowych,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urzędnia budowlane, budynki gospodarcze, w tym garaże, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, obiekty socjalne w tym zamieszkania zbiorowego wbudowane (miejsca hotelowe),
- c) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, sieci infrastruktury technicznej (w tym projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV);

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,
- b) dopuszcza się wprowadzania nowych elementów zabudowy, w tym wiat i obiektów zamkniętych,
- c) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci i urzą-

dzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;

3) zasady ochrony wartości środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej, zagospodarowanej zielenią wysoką jako pasy wzdłuż ogrodzeń,
- b) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu pojedynczych drzew i szpalerów drzew,
- c) wzdłuż rowów otwartych nakazuje się pozostawienie, pasów terenów o minimalnej szerokości 3,5m niezabudowanych i wolnych od drzew,
- d) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- e) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych, w tym starych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 59-62/40, 41 na terenie 1P i 3P) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem 59-62/40, 41. Na obszarze w/w strefy ustala się:

- 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,

- obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
- 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,
- w obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się uwzględnianie, przy prowadzeniu robót budowlanych dla nowych budynków, przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się lokalizowanie poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy parterowych budynków portierni (o maksymalnej powierzchni zabudowy do 4m<sup>2</sup>) wkomponowanych w ogrodzenie lub stacji elektroenergetycznych,
- c) zakazuje się lokalizowania nowych budynków i budowli:
  - w odległości mniejszej niż 6m od niepublicznych dróg wewnętrznych lub sięgaczy, wydzielonych również na działkach sąsiednich,
  - dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dla działek, o szerokościach mniejszych niż 40m, albo jeżeli na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działki,
- d) ustala się, że na terenie P nie może powstać działka mniejsza niż 2000m<sup>2</sup> przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki budowlanej 40m,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,
- f) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pogrążonych w budynkach rozbudowywanych i budowanych -od 10° do 35°,

- g) dopuszcza się zastosowanie innych nie-standardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
- h) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- i) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- do 12m. Wysokość tę mogą przekraczać obiekty i urządzenia techniczne niezbędne do właściwego funkcjonowania instalacji technologicznych,
  - do 5m dla budynków portierni, budynków gospodarczych,
- j) ustala się maksymalną wysokość elewacji:
- do 12m dla budynków z przeznaczeniem podstawowym,
  - do 5m dla budynków portierni dopuszczonych do lokowania elewacji w linii ogrodzeń,
- k) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: dopuszcza się kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych. Należy unikać stosowania dużych płaszczyzn w ostrych „chemicznych kolorach”,
- l) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
- umieszczania tablic i obiektów reklamowych maksymalnie do wysokości pierwszej kondygnacji budynków,
  - ujednolicenia formatów reklam, zawieszenia ich na jednej wysokości i jednokowo ukierunkowanych, sytuowanie reklam możliwie w jednakowych odległościach (nie częściej niż co 80m) wzdłuż dróg KDG, KDZ,
  - umieszczenia maksymalnie dwóch pól reklamowych o łącznej powierzchni 8m<sup>2</sup> (liczone dla wszystkich ścian) lub pasa reklam o maksymalnej szerokości 1m umieszczonego na wysokości gzymsu I kondygnacji (ściana reklamowa),
- m) zezwala się na grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg; od strony brzegu przewidzianych do zachowania rowów otwartych w odległości 3,5m od ich brzegów; w granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych; ażurowe, co najmniej w 50%; z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m,
  - nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
  - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - zakazuje się ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru,
- n) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie inwestycji, w ilości, co najmniej: 20 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych; 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> usług,
- o) ustala się obsługę komunikacyjną:
- bezpośrednio z przyległych dróg publicznych KDZ i KDL,
  - z drogi 5KDG poprzez wyznaczone skrzyżowanie z drogami zlokalizowanymi wzdłuż terenów 9P i 18P połączonych z drogami 15KDL, 12KDD i 20KDD,
  - ustala się zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na drogę 5KDG;
- p) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji:
- na terenach odpowiednio 18P i 9P nakazuje się lokalizację niepublicznych dróg wewnętrznych,
  - nakazuje się odpowiednio włączenia niepublicznych dróg wewnętrznych do dróg publicznych 15KDL, 12KDD i 20KDD,
  - ustala się zakaz tworzenia dojazdów do działek budowlanych, poprzez wydzielenie odrębnych nieruchomości gruntowych (niepublicznych dróg wewnętrznych) węższych niż 10m,

- dostępność za pośrednictwem niepublicznej drogi wewnętrznej wymaga wykazania w stosownych dokumentach własnościowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się, że na terenie P nie może powstać działka budowlana mniejsza niż ustalona w pkt 5 lit. d i o powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż ustalona w pkt 3 lit. a,
  - b) ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
    - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 40m,
    - kąta położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 55°-90°;
    - zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych (za wyjątkiem drogi 5KDG), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami,
  - c) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, jako poszerzenia dróg lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
  - e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
  - f) dopuszcza się podziały na działki wyłącznie z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych,
  - g) ustala się zasady wydzielenie działek niepublicznych dróg wewnętrznych:
    - zakazuje się wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych,
    - ustala się niepubliczne drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 10m,
    - nakazuje się dwustronne połączenia dróg wewnętrznych z drogami publicznymi lub jednostronne z placykami do zawracania (minimalne wymiary 20 x 20m),
    - w odniesieniu do nowych podziałów zakazuje się stosowania sięgaczy,
    - skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających,
  - h) zagospodarowanie części działki nr ew. 33 położonej po zachodniej stronie drogi 5KDG wymaga scalenia z działką nr ew. 72/3 w celu zapewnienia dojazdu od strony drogi 6KDG,
  - i) wszelkie projekty podziałów nieruchomości przylegających do drogi 5KDG wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi;
  - j) zagospodarowanie części działki nr ew. 33 położonej po wschodniej stronie drogi 5KDG wymaga scalenia z działką nr ew. 37/1 w celu zapewnienia dojazdu od strony drogi 7KDG,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się w ramach przeznaczenia dopuszczalnego prowadzenia na terenach zabudowy, następujących usług: składowisk opału, odpadów i złomowisk, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się sytuowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV przy zachowaniu odpowiednich odległości od zabudowy (dotyczy terenu 3P i 9P), określa się techniczne strefy wzdłuż liniowych obiektów elektroenergetycznych: które dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV wynoszą po 19m od jej osi na stronę, a dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV wynoszą po 5m od jej osi na stronę. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograni-

- czenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc odpowiednio,
- c) nakazuje się odsunięcie zabudowy od gazociągu średniego ciśnienia z zachowaniem odpowiednich odległości podstawowych,
  - d) na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji,
  - e) wskazuje się rowy do zachowania, dopuszczając ich przesunięcie i przebudowę (przesunięcie i usytuowanie równolegle wzdłuż granic działek lub dróg),
  - f) ze względu na płytkie zaleganie wód gruntowych w terenie; realizacja piwnic wymaga przeprowadzenia badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu lub wykorzystanie na cele parkingów.

#### Rozdział 4

### Teren infrastruktury technicznej

#### § 12.

Dla terenu infrastruktury technicznej: urządzeń elektroenergetycznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 2E, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne – planowany Główny Punkt Zasilania (stacja 110/15kV),
  - b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, budynki administracyjne i techniczne, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych;
- 3) zasady ochrony wartości środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, co najmniej 10% powierzchni działki,
  - b) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się uwzględnianie, przy prowadzeniu robót budowlanych dla nowych budynków, przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
  - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich od 10° do 35°,
  - d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - do 12m wysokość tę mogą przekraczać obiekty i urządzenia techniczne niezbędne do właściwego funkcjonowania instalacji technologicznych,
    - do 5m dla budynków portierni, budynków gospodarczych,
  - e) ustala się maksymalną wysokość elewacji:
    - do 12m dla budynków przeznaczeniem podstawowym,
    - do 5m dla budynków portierni dopuszczonych do lokowania elewacji w linii ogrodzeń,
  - f) dopuszcza się umieszczanie tablic, obiektów informacyjnych i reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
    - utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 6m<sup>2</sup>,
    - umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości pierwszej kondygnacji budynku,
    - budowy jednego wolno stojącego obiektu reklamowego, o maksymalnej powierzchni 6m<sup>2</sup> i o maksymalnej wysokości do 4m,

- g) zezwala się na grodzenie terenu 2E z zachowaniem następujących warunków:
- ogrodzenia od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg (z wyjątkiem bram i furtek); ażurowe, co najmniej w 50%; z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
  - nakazuje się zachowanie odpowiednich narożnych ściąg linii ogrodzeń,
  - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
  - zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru,
- h) nakazuje się urządzenie na terenie inwestycji, co najmniej 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
- i) ustala się obsługę komunikacyjną:
- bezpośrednio z drogi publicznej 6KDZ w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - w uzgodnieniu z zarządcą drogi dopuszcza się zjazd na drogę 5KDG;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się zachowanie terenu 2E jako całości funkcjonalno - przestrzenną dopuszczając wydzielenie działki budowlanej w granicach terenu 2E, z zachowaniem kąta położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 90°, wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, jako poszerzenia dróg,
- b) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie z obsługą komunikacyjną z przyległej drogi 6KDZ;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszcza się sytuowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu odpowiednio tracą moc,
- b) na terenie zmeliorowanym, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub

przebudowę drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji,

- c) ze względu na płytkie zaleganie wód gruntowych w terenie; realizacja zabudowy wymaga przeprowadzenia badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

### Dział III

### Przepisy szczegółowe

### Tereny komunikacji drogowej

#### § 13.

1. Podstawowy układ drogowy obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:
  - 1) planowana droga wojewódzka – zachodnia obwodnica- 5KDG – droga klasy głównej;
  - 2) drogi wojewódzka 26KDG/KDZ – fragment drogi klasy głównej (nr 579) z dopuszczeniem obniżenia do klasy zbiorczej;
  - 3) drogi powiatowe istniejące - 6KDZ, 7KDZ – drogi klasy zbiorczej.
2. Drogi wymienione w ust. 1 pkt 2 służą obsłudze obszaru, w tym terenów przyległych do nich, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dla dróg tych klas, w tym w zakresie sytuowania zjazdów.
3. Układ obsługujący tworzą drogi publiczne klasy dróg lokalnych istniejące i planowane, oznaczone symbolem 10KDL, 14 KDL, 15KDL, 16KDL, 21KDL(1508W), 22KDL(1508W), 27KDL, 12KDD oraz 20KDD wyprowadzające ruch na drogi wymienione w ust. 1 lub służące bezpośrednio obsłudze przyległych terenów zabudowy, poprzez zjazdy i włączenia dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.
4. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi KDG, KDG/KDZ, KDZ, KDL oraz KDD dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne (niepubliczne) i sięgacze.

§ 14.

Dla terenu komunikacji drogowej – publicznej drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 5KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – droga klasy głównej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się skrzyżowania z drogami 6KDZ i 7KDZ oraz z drogami 21KDL i 22KDL,
  - b) wyznacza się dodatkowe skrzyżowanie z drogami obsługującymi tereny 18P i 9P,
  - c) zakazuje się urządzania bezpośrednich zjazdów z działek budowlanych oraz włączeń dróg wewnętrznych na jezdnie drogi klasy głównej-5KDG,
  - d) w liniach rozgraniczających drogi 5KDG ustala się lokowanie urządzeń technicznych drogi oraz dopuszcza się budowę chodników, ścieżek rowerowych oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
  - e) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających drogi 5KDG urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) zasady ochrony wartości środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) pasy terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a chodnikiem należy zagospodarować zielenią –szpalery drzew i formowane żywopłoty- tworzącą pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z sieciami infrastruktury technicznej i bezpieczeństwem ruchu drogowego,
  - b) nakazuje się realizację urządzeń ochrony środowiska w szczególności: ekrany akustyczne, wały ziemne i inne zabezpieczenia przed oddziaływaniem komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) na sąsiednie tereny zabudowy na których znajdują się obiekty związane ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży,
  - c) ustala się zachowanie i ochronę kapliczki przydrożnej poprzez jej przesunięcie poza jezdnie drogi 5KDG. Ustala się wydzielenie przy kapliczce placu min. 1,5 x 1,5m;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 59-62/40, 41) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem 59-62/40, 41. Na obszarze w/w strefy ustala się:

- 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,
  - 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,
  - w obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się budowę obustronnych chodników i ścieżek rowerowych przy zachowaniu szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) ustala się docelowo dwie jezdnie mające, co najmniej 2 pasy ruchu w jednym kierunku minimalnej szerokości 3,5m z dopuszczeniem w etapie jednej jezdni mającej co najmniej 2 pasy ruchu w jednym kierunku, o minimalnej szerokości 3,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) ustala się zakaz umieszczania tablic, obiektów reklamowych i informacyjnych,
    - e) dopuszcza się lokowanie w liniach rozgraniczających drogi 5KDG elementów gminnego systemu informacji przestrzennej (nie mniej niż co 80m i odsunięte 30m od budynków) w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:



nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) dopuszcza się sytuowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV przy zachowaniu odpowiednich odległości od krawędzi jezdni,
  - b) na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji oraz przesunięcie i przebudowę rowów melioracji szczegółowej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji drogi 5KDG dopuszcza się tymczasowe wykorzystanie terenów dla potrzeb produkcji rolnej lub pod parkingi;

#### § 15.

Dla terenów komunikacji drogowej – publicznych dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6KDZ, 7KDZ oraz 26KDG/KDZ (część drogi klasy głównej z dopuszczeniem obniżenia do klasy zbiorczej - część drogi nr 579) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – drogi zbiorcze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się modernizację istniejących budowli drogowych,
  - b) ustala się skrzyżowanie dróg KDZ z drogą 5KDG,
  - c) ustala się budowę chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających dróg KDZ oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zaskoki i przystanki autobusowe,
  - d) dopuszcza się lokowanie w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony wartości środowiska i przyrody:
  - a) pasy terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a chodnikiem należy zagospodarować zielenią –szpalerzy drzew i formowane żywopłoty- tworzącą pasma zieleni izolacyjnej, o ile

nie koliduje to z sieciami infrastruktury technicznej i bezpieczeństwem ruchu drogowego,

- b) ustala się obustronne chodniki i jednostronne ścieżki rowerowe przy zachowaniu szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ustala się szerokość dróg KDZ w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) ustala się jedną jezdnię mającą, co najmniej 1 pas ruchu w jednym kierunku o szerokości 3,5m z dopuszczeniem korekty zgodnie z przepisami odrębnymi oraz lokowanie urządzeń technicznych drogi,
  - e) ustala się zakaz umieszczania tablic, obiektów reklamowych i informacyjnych z dopuszczeniem lokowania w liniach rozgraniczających dróg znaków wymaganych przepisami odrębnymi, elementów gminnego systemu informacji przestrzennej w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - f) pasy terenu wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDZ należy zagospodarować zielenią w formie szpalerów drzew i formowanych żywopłotów tworzących pasma zieleni izolacyjnej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - a) dopuszcza się sytuowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV przy zachowaniu odpowiednich odległości od krawędzi jezdni. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc odpowiednio,
    - b) dopuszcza się przebudowę i przesunięcie gazociągu średniego ciśnienia z zachowaniem odpowiednich odległości podstawowych,
    - c) na terenach zmeliorowanych, ustala się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji. Dopuszcza się przesunięcie i przebudowę rowów melioracji szczegółowej i sytuowanie równoległe wzdłuż granic działek lub dróg;

5) nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotu ustaleń dotyczących:

- a) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16.

Dla terenów komunikacji drogowej – publicznych dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10KDL, 14KDL(droga nr 010604), 15KDL, 16KDL, 21KDL(droga 01508W) i 22KDL (droga Nr 01508W) oraz 27KDL: ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – drogi lokalne w ciągu dróg powiatowych i gminnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się połączenie drogi 15KDL z drogą wewnętrzną na terenie 18P jak na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się modernizację istniejących budowli drogowych,
  - c) dopuszcza się budowę obustronnych chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
  - d) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony wartości środowiska i przyrody:
  - a) dopuszcza się budowę obustronnych chodników i ścieżek rowerowych przy zachowaniu szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ustala się jedną jezdnię mającą, co najmniej 1 pas ruchu w jednym kierunku o szerokości 3m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) ustala się zakaz umieszczania tablic reklamowych i informacyjnych, dopuszcza się lokowanie w liniach rozgraniczających dróg,

znaków i oznaczeń wymaganych przepisami odrębnymi, elementów gminnego systemu informacji przestrzennej w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

- e) pasy terenu wzdłuż linii rozgraniczającej należy zagospodarować zielenią – szpalery drzew i formowane żywopłoty;
  - f) zakazuje się umieszczania tablic i obiektów reklamowych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszcza się sytuowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV przy zachowaniu odpowiednich odległości od krawędzi jezdni. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc odpowiednio,
  - b) dopuszcza się przebudowę i przesunięcie gazociągu średniego ciśnienia z zachowaniem odpowiednich odległości podstawowych,
  - c) na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji oraz przesunięcie i przebudowę rowów melioracji szczegółowej;
- 5) zasady ochrony wartości krajobrazu kulturowego:
- przy drodze 14KLD ustala się ochronę kapliczki i zagospodarowanie zielenią placu wokół kapliczki, dopuszczając jej przesunięcie;
- 6) nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotu ustaleń dotyczących:
- a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - b) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- do czasu realizacji dróg 10KDL, 15KDL, 16KDL i 27KDL dopuszcza się tymczasowe wykorzystanie terenów dla potrzeb produkcji rolnej lub pod parkingi.

§ 17.

Dla terenów komunikacji drogowej – publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12KDD i 20KDD- ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – drogi dojazdowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się połączenie drogi 12KDD z drogą wewnętrzną na terenie 9P jak na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się budowę chodników w obrębie linii rozgraniczających drogi,
  - c) dopuszczają się umieszczanie w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu; zasady ochrony wartości środowiska i przyrody:
  - a) dopuszcza się budowę obustronnych chodników przy zachowaniu szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ustala się jedną jezdnię mającą, co najmniej 1 pas ruchu w jednym kierunku o szerokości, co najmniej 2,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zakazuje się umieszczania tablic i obiektów reklamowych,
  - e) dopuszcza się zagospodarowanie zielenią (formowane żywopłoty, szpalery drzew) pasów terenu wzdłuż linii rozgraniczającej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
  - a) dopuszcza się sytuowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV przy zachowaniu odpowiednich odległości od krawędzi jezdni. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji linii lub jej przebudowy na podziemną ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc odpowiednio,
  - b) dopuszcza się przebudowę i przesunięcie gazociągu średniego ciśnienia z zachowaniem odpowiednich odległości podstawowych,

- c) na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji oraz w przypadku takiej konieczności przesunięcie i przebudowę rowów melioracji szczegółowej;
- 5) nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń ze względu na brak występowania przedmiotu ustaleń dotyczących:
  - a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
  - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - c) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) sposób termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

do czasu realizacji drogi 12KDD i 20KDD dopuszcza się tymczasowe wykorzystanie terenów dla potrzeb produkcji rolnej.

Dział IV

**Przepisy szczegółowe**

**Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej**

§ 18.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem ustala się:
  - 1) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, przy czym nie ogranicza się możliwości modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej w celu dostosowania ich do rozwiązań lokalizacyjnych lub technicznych przyjętych przez gestorów infrastruktury w celu obsługi infrastrukturalnej terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i parametrami zabudowy ustalonymi w planie oraz terenów położonych poza granicami obszaru objętego niniejszą uchwałą;
  - 2) nakazuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych (w tym niepublicznych), na warunkach uzgodnionych z zarządcą (właścicielem) drogi;
  - 3) nakazuje się rezerwowania pasów terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg pu-

blicznych oraz dróg wewnętrznych (w tym niepublicznych) stanowiących dostęp do działek budowlanych;

- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w przypadku braku możliwości prowadzenia jak w pkt 2, i po uzyskaniu odpowiedniej zgody właściciela terenu.
2. Nakazuje się modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym planem:
    - 1) jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;
    - 2) jako inwestycji realizowanych przez zarządców sieci: energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
  3. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek, niezbędnych dla realizacji inwestycji, służących budowie nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do ich budowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
  4. Przebieg istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej określa się jako:
    - 1) wiążący dla przebiegów odcinków istniejących;
    - 2) orientacyjny pod względem przebiegu i usytuowania w obrębie pasa infrastruktury dla przebiegów odcinków planowanych.

#### § 19.

W odniesieniu do zasad dotyczących zaopatrzenia w wodę:

- 1) dla sieci istniejących:
  - a) dopuszcza się prowadzenia prac modernizacyjnych,
  - b) dopuszcza się zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
  - c) nakazuje się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem za pośrednictwem sieci powiązanych z gminnym systemem wodociągowym;
- 2) dla sieci planowanych:
  - a) nakazuje się zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem za pośrednictwem sieci powiązanych z gminnym systemem wodociągowym,

b) nakazuje się budowę nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi lub na terenach przyległych po uzyskaniu odpowiedniej zgody właściciela,

c) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;

3) na terenach nieuzbrojonych w sieci wodociągowe:

a) dopuszcza się zachowanie istniejących studni jako dodatkowych ujęć wody pod warunkiem zachowania oddzielnych instalacji po realizacji wodociągu gminnego,

b) dopuszcza się budowę studni kopanych i wierconych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę użytkowników nowej zabudowy, pod warunkiem obowiązkowego przyłączenia do sieci wodociągowych w momencie ich wybudowania.

#### § 20.

W odniesieniu do zasad dotyczących gospodarki ściekowej:

1) dla kanalizacji sanitarnej:

a) nakazuje się docelowe podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz posiadanie przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki dla wszystkich budynków oraz działek budowlanych; ścieki będą odprowadzane do zbiorczej oczyszczalni ścieków, położonej poza obszarem planu,

b) nakazuje się budowę nowych sieci kanalizacji w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi,

c) dopuszcza się nowych sieci kanalizacji na terenach przyległych do korytarzy dróg za zgodą władającego,

d) dopuszcza się ustalenia przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,

e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej,

f) nakazuje się likwidację zbiorników po realizacji sieci kanalizacyjnej,

- g) dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań niż grawitacyjny zrzut ścieków;
- 2) dla odprowadzenia wód opadowych:
- a) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych z terenów dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usług docelowo do gminnej sieci kanalizacji deszczowej, odrębnej od kanalizacji sanitarnej;
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do systemu rowów odprowadzających do czasu realizacji kanalizacji deszczowej,
- c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów dróg, parkingów oraz działek budowlanych do gruntu w granicach działki,
- d) nakazuje się wyposażenie (na własnych wydatkach) zrzutu wód opadowych w urządzenia podczyszczające w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi,
- e) nakazuje się retencję wód opadowych na terenie własnym, według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych,
- f) nakazuje się budowę sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, położonych w obrębie linii rozgraniczających dróg,
- g) dopuszcza się budowę nowych sieci magistralnych na terenach przyległych do korytarzy dróg po uzyskaniu odpowiedniej zgody właściciela,
- h) dopuszcza się ustalanie przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
- i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z obszaru objętego planem do gruntu oraz cieków wodnych wyłącznie według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych.
- j) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki wyłącznie na działkach z zabudową mieszkaniową oraz w przypadku udokumentowania występowania odpowiednio chłonnej powierzchni.
- napięcia połączonych z obiektami Głównego Punktu Zasilania,
- b) dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
- c) dopuszcza się prowadzenie napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach,
- d) dopuszcza się stosowanie linii kablowych oraz stacji transformatorowych SN/NN w wykonaniu wewnętrznym w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach,
- e) dopuszcza się zmiany przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) dla sieci planowanych:
- a) nakazuje się zapewnienia zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami w/w Głównego Punktu Zasilania,
- b) nakazuje się budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych po uzyskaniu odpowiedniej zgody właściciela,
- c) nakazuje się przebudowę urządzeń elektroenergetycznych w sytuacjach powstałych na skutek wystąpienia kolizji zamierzeń inwestycyjnych z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- d) nakazuje się rezerwację terenu dla lokalizacji linii, stacji, przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia planowanych obiektów w energię elektryczną oraz oświetlenia terenów wokół tych obiektów,
- e) dopuszcza się budowę nowych sieci na terenach przyległych po uzyskaniu odpowiedniej zgody właściciela,
- f) dopuszcza się zmiany przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- g) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych oraz linii średniego i niskiego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną w obszarze planu;

§ 21.

Dla sieci energetycznych: średniego i niskiego napięcia SN i NN:

- 1) dla sieci istniejących:
- a) nakazuje się zasilanie stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego
- 3) w odniesieniu do zasad dotyczących potrzeb lokalizacyjnych nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV:

- a) nakazuje się zapewnienia bezpośredniego dostępu od drogi publicznej,
- b) nakazuje się ograniczenie minimalnej wielkości wydzielanej działki – 6m x 5m,
- c) dopuszcza się możliwość realizacji na całym obszarze objętym planem w miejscach nie kolidujących z ustaleniami szczegółowymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.

Dla sieci gazowej warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z przepisem odrębnym:

- 1) dla istniejących sieci gazowych, (odległości podstawowe):
  - a) nakazuje się zasilanie sieci za pośrednictwem sieci gazowych zasilanych przez stację redukcyjną I stopnia, położoną poza obszarem planu,
  - b) nakazuje się budowę nowych szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
  - c) dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych,
  - d) dopuszcza się budowę ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0.5m od gazociągu,
  - e) dopuszcza się zmiany przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;
- 2) dla planowanych sieci gazowych, (strefy kontrolowane):
  - a) nakazuje się budowę nowych elementów rozdzielczej sieci gazowej w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
  - b) nakazuje się budowę szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
  - c) dopuszcza się budowę ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0.5m od gazociągu.

§ 23.

Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw z zasobów odnawialnych (ekologicznych), w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.

§ 24.

Dla sieci telekomunikacyjnych:

- 1) dla sieci istniejących:
  - a) dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych w obrębie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
  - b) dopuszcza się zmiany przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, na koszt inwestora po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) dla sieci planowanych:
  - a) nakazuje się budowę nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych po uzyskaniu odpowiedniej zgody właściciela,
  - b) dopuszcza się budowę nowych sieci na terenach przyległych po uzyskaniu odpowiedniej zgody właściciela.

§ 25.

Ustala się następujące zasady gromadzenia i usuwania stałych odpadów komunalnych:

- 1) nakazuje się usuwanie odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
- 2) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów;
- 3) place pod śmietniki muszą być osłonięte murem, o wysokości, co najmniej 1,5m i otoczone pasem zieleni o wysokości, co najmniej 1,5m i szerokości, co najmniej 1m;
- 4) miejsca na place pod śmietniki winny uwzględniać warunki lokalizacji odpowiednich pojemników na:
  - a) odpady mieszane przeznaczone na składowisko,
  - b) surowce wtórne,
  - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
  - d) wydzielone odpady niebezpieczne,
  - e) inne w miarę potrzeb.

Dział V  
**Ustalenia końcowe**

§ 26.

1. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.):
  - 1) w wysokości 5% dla terenów o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN/U, U/MN;
  - 2) w wysokości 20% dla terenów U i P;
  - 3) w wysokości 0,1% dla terenów KD i E.
2. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów Duży uchwalonego uchwałą nr 66/03 Rady Miejskiej w Gro-

dzisku Mazowieckim z dnia 26 marca 2003r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 12 sierpnia 2003r. Nr 218, poz. 5615 oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Chlebnia i Natolin uchwalonego uchwałą nr 458/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 22 czerwca 2005r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 29 czerwca 2005r. Nr 154, poz. 4859 i uchwałą nr 485/2005 z 24 sierpnia 2005r. opublikowanej w Dz.U. Nr 229, poz. 12.10.2005, poz. 7523.

3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Alicja Pytlińska*





Załącznik nr 2  
do uchwały nr 491/2009  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 24 czerwca 2009r.

WYKAZ  
uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu wsi Chrzanów Duży oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części wsi Chlebnia i Natolin w gminie Grodzisk Mazowiecki

l.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej zał. nr 3 do uchwały nr 491/2009 z dnia 24 czerwca 2009r.		uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1	10.06.2009	Urszula Michalak Ul. Bairda 54/41 Grodzisk Maz.	Brak zgody na poszerzenie drogi powiatowej oznaczonej w projekcie planu 21 KDL	dz. nr ew. 83 i 84	21 KDL		X		X	Poszerzenie drogi 21KDL jest utrzymane zgodnie z dotychczas obowiązującym planem
2	05.06.2009	Mieszkańcy wsi Chlebnia gm Grodzisk Maz.	Brak zgody na poszerzenie dróg powiatowych oznaczonych w projekcie planu 15KDL i 21 KDL		15 KDL, 21 KDL		x		X	Poszerzenie drogi 15KDL i 21KDL jest utrzymane zgodnie z dotychczas obowiązującym planem
3.	05.06.2009	Zofia i Czesław Konopka Chlebnia 40a gm Grodzisk Maz.	Brak zgody na poszerzenie dróg powiatowych oznaczonych w projekcie planu 15KDL i 21 KDL	dz. nr ew.81/1	15 KDL, 21 KDL		X		X	Poszerzenie drogi 15KDL i 21KDL jest utrzymane zgodnie z dotychczas obowiązującym planem
4.	05.06.2009	COMERMAN sp z o.o. Ul. Opaczewska 65 m.12 Warszawa	Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 15 %	dz. nr ew. 61/2, 59/2, 60/2, 62/8	P		X			Ustalenie niższego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej byłoby niezgodne ze studium
5.	09.06.2009	Mieczysław Kucharski Chlebnia 32b Gm. Grodzisk Maz.	Brak zgody na poszerzenie drogi powiatowej oznaczonej w projekcie planu 21KDL	dz. nr ew. 87	21KDL		X			Poszerzenie drogi 21KDL jest utrzymane zgodnie z dotychczas obowiązującym planem
6.	09.06.2009	Ełżbieta Kucharska Chlebnia 24 Gm. Grodzisk Maz..	Brak zgody na poszerzenie dróg powiatowych 21KDL		21 KDL		X			Poszerzenie drogi 21KDL jest utrzymane zgodnie z dotychczas obowiązującym planem
7. 8.	10.06.2009 (dwa pisma tej samej treści)	Marek Kubacki Chlebnia 34 Gm. Grodzisk Maz.	Brak zgody na poszerzenie dróg powiatowych oznaczonych w projekcie planu 15KDL i 21 KDL		15 KDL i 21 KDL		X			Poszerzenie drogi 15KDL i 21KDL jest utrzymane zgodnie z dotychczas obowiązującym planem
9	15.06.2009	Usługi Architektoniczne architekt Teresa Firlej Ul. Orzeszkowej 12 Chylice Kol. Jaktorów	Uwagi do treści uchwał: -o uzupełnieniu zapisów słownika użytych pojęć „funkcja podstawowa”, „funkcja uzupełniająca terenu” -czy możliwa jest adaptacja i istniejących obiektów inna niż przeznaczenie terenu, z możliwością rozbudowy -modyfikacja zapisów o legalizowanych obiektach -doprecyzowanie zapisów odnośnie pojęcia „nieruchomość				+			

10	11.05.2009	Zrzeszenie Międzynarodowych Przewoźników Drogowych Polsce Al. Jana Pawła II 78 Warszawa	Rozpatrzenie rozwiązań komunikacyjnych	Dz nr Ew. 99/3, 99/5, 100/1, 100/3, 100/6, 101/1, 102/1, 102/2, 102/4, 108/2, 105/1, 105/2, 106/1, 106/2, 99/4, 100/2, 101/2, 102/3, 105/3, 106/3, 108/1		+				
----	------------	---	--	--	--	---	--	--	--	--

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Alicja Pytlińska*

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 491/2009  
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim  
z dnia 24 czerwca 2009r.

Sposób realizacji inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

- Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
- Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym i zielenią;
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

- Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod tę funkcję oraz budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia ulic znajdujących się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.
- Wykaz zadań własnych zapisanych w planie, w zakresie realizacji dróg publicznych:

L.p.	Oznaczenie terenu	Powierzchnia wydzielenia [m <sup>2</sup> ]	Istniejąca/projektowana	Powierzchnia nowej drogi/poszerzenia [ha]
1	10KDL	18638	projektowana	0,69
2	15KDL	13114	istniejąca/poszerzana	0,77
3	16KDL	94	projektowana	0,0094
4	20KDD	8650	projektowana	0,87
5	27KDL	269	projektowana	0,0270
6	12KDD	3014	projektowana	0,30

- Wykaz zadań własnych zapisanych w planie, w zakresie infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych:

Rodzaj infrastruktury	J.m.	Liczba jednostek
Kanalizacja	mb	5000
Wodociąg	mb	3220
Ścieżki rowerowe	mb	2100

§ 3.

Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, prawo ochrony środowiska, o gospodarce nieruchomościami;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonych w przepisach branżowych, np. Prawo Energetyczne;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowanie w zależności od przyjętych zadań w Planie Rozwoju Lokalnego;
- 4) pozostałe zadania z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków innych samorządów lub ze środków własnych inwestorów na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.

§ 4.

1. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych odbywać się będą poprzez:
  - 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
  - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu województwa,
    - c) dotacji i pożyczek funduszy celowych,
    - d) z kredytów i pożyczek bankowych,
    - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
    - f) innych środków zewnętrznych;
2. Realizacja planu może trwać 5-10lat. Oznacza to, że wydatki na realizację inwestycji infrastrukturalnych będą się rozkładać na kolejne lata tego okresu, przy czym nie oznacza to, że będą one równomiernie rozłożone na te lata.
3. W realizacji inwestycji, w planowaniu i koordynacji będą wykorzystywane funkcjonujące i planowane „programy sektorowe” min.:
  - 1) Strategia rozwoju Gminy Grodzisk Mazowiecki;
  - 2) Plan Rozwoju Lokalnego;
  - 3) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Grodzisk Mazowiecki;
  - 4) Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Grodzisk Mazowiecki;
  - 5) Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Grodzisk Mazowiecki.
4. Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem ww. „programów sektorowych” oraz corocznych budżetów gminy – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie)realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, dokonywane zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Grodzisk Mazowiecki, nie wymagają wprowadzenia zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:  
*Alicja Pytlińska*