



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 lipca 2015 r.

Poz. 6300

UCHWAŁA NR VI/58/15 RADY GMINY OSTRÓW MAZOWIECKA

z dnia 12 czerwca 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka obejmującego część obrębów Komorowo, Prosienica, Jelenie i Nieskórz

*Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i poz. 645, z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), w związku z uchwałą nr XXIX/306/14 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 7 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka, obejmującego część obrębów Komorowo, Prosienica, Jelenie i Nieskórz **uchwała się, co następuje:***

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że przedstawiony przez Wójta Gminy Ostrów Mazowiecka projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka”, uchwalonego uchwałą Nr V/40/15 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 15 maja 2015 r., rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu i rozstrzygnięciu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka obejmujący część obrębów Komorowo, Prosienica, Jelenie i Nieskórz, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje pięć niżej wymienionych odrębnych obszarów planistycznych, w granicach określonych w części graficznej, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) Obszar Komorowo I o powierzchni ok. 0,61 ha. i stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) Obszar Komorowo II o powierzchni ok. 2,03 ha. i stanowiący Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) Obszar Prosienica o powierzchni ok. 3,68 ha. i stanowiący Załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) Obszar Jelenie o powierzchni ok. 1,52 ha. i stanowiący Załącznik Nr 4 do uchwały;
- 5) Obszar Nieskórz o powierzchni ok. 0,40 ha. i stanowiący Załącznik Nr 5 do uchwały;

§ 2. 1. Plan składa się z następujących części podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu, stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunków planu wymienionych w § 1 ust. 2 w skali 1:2000, stanowiących kolejno załączniki 1, 2, 3, 4 i 5 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego Załącznik Nr 6 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego Załącznik Nr 7 do uchwały.

2. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów niepodlegających uchwaleniu:

- 1) opracowania ekofizjograficznego;
- 2) prognozy skutków oddziaływania planu na środowisko przyrodnicze;
- 3) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

DZIAŁ I.

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zagospodarowania;
- 2) określenie zasad zabudowy;
- 3) ustalenie zasad i sposobu skomunikowania terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 4) określenie zadań publicznych, w szczególności wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – komunikacji publicznej oraz wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- 5) stworzenie podstawy prawnej do podejmowania i realizacji działań inwestycyjnych w granicach objętych planem.

§ 4. 1. W niniejszym 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalną i maksymalną wysokość zabudowy, liczbę miejsc parkingowych i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowywania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarach objętych planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenów funkcjonalnych określonych odpowiednio symbolem literowym lub literowo - cyfrowym;
- 4) klasyfikacja techniczno – funkcjonalna dróg;

5) nieprzekraczalnie linie zabudowy;

2. Przebieg linii rozgraniczającej projektowanych dróg może być uściślony z tolerancją do 5,0m, w przypadku uzasadnionym rozwiązaniem urbanistycznym, zgodnym z ideą planu.

3. Korekta linii rozgraniczającej, o której mowa w ust. 2 może nastąpić w przypadku:

- 1) zaistnienia rozbieżności pomiędzy treścią mapy zasadniczej, wykorzystanej do sporządzenia planu, a treścią mapy wykonanej do celów projektowych, aktualnej na dzień przystąpienia do projektowania inwestycji;
- 2) konieczności zastosowania rozwiązań technicznych, wynikających z ukształtowania terenu lub warunków gruntowych;
- 3) ustalenia, na etapie sporządzania dokumentacji technicznej, innych niż określone niniejszą uchwałą parametrów dróg.

4. W przypadku każdej korekty przebiegu linii rozgraniczających należy zachować wymagane planem parametry i wskaźniki charakteryzujące zagospodarowanie terenów sąsiednich oraz wyznaczone linie zabudowy.

5. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni zabudowy należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

6. Ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej należy odnosić do inwestycji objętej jednym pozwoleniem na budowę.

7. Ustaloną w planie wysokość zabudowy należy odnosić od naturalnego poziomu terenu przy wejściach do budynku do górnej krawędzi elewacji, gzymsu, attyki lub kalenicy, o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej.

§ 6. 1. Występujące w uchwale terminy należy rozumieć następująco:

- 1) budynek pomocniczy - budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu, środków produkcji rolnej i płodów rolnych; w rozumieniu niniejszego planu budynkiem pomocniczym jest także budynek garażowy przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych;
- 2) budynek mieszkalno - usługowy - budynek, w którym znajduje się przynajmniej jedno mieszkanie i w którym lokale usługowe zajmują ponad 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) budynek użytkowy - budynek w całości wykorzystywany do pozarolniczej działalności gospodarczej;
- 4) działka - działka gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 5) działka budowlana - działka, na której wolno lokalizować zabudowę zgodnie z ustaleniami planu, a jej wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń;
- 6) front działki - granica działki przylegająca do drogi obsługującej daną działkę;
- 7) frontowy - znajdujący się od strony frontu działki;
- 8) intensywność zabudowy - stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej do jej powierzchni;
- 9) istniejący - oznacza istniejący w chwili wejścia w życie niniejszej Uchwały;
- 10) lokalizacja - oznacza umiejscowienie lub rozmieszczenie, przy czym liczba i parametry obiektów, których lokalizację dopuszcza się na określonym terenie, dotyczą zarówno obiektów nowych, jak i istniejących;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne budynku oraz budowli; linia nie dotyczy:
 - a) dociepleń budynków,

- b) elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, reklama, okap – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 3,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku i nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy wiatrołapów istniejących),
 - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 12) nowy – oznacza powstały po wejściu w życie niniejszej Uchwały;
- 13) obszar opracowania – obszar zdefiniowany przedstawioną na rysunkach planu granicą opracowania, którego dotyczy niniejsza uchwała ;
- 14) plan - oznacza niniejszą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka obejmującego część obrębów Komorowo, Prosimienica, Jelenie i Nieszków, wraz z załącznikami;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wody powierzchniowe na działce budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki, na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się dojazdów i dojazdów;
- 16) powierzchnia całkowita budynku - powierzchnia wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza główną bryłę budynku;
- 17) powierzchnia zabudowy - stosunek powierzchni rzutów budynków i innych obiektów zadaszonych, zlokalizowanych na jednej działce, do jej powierzchni;
- 18) przepisy szczególne i odrębne – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, z których wynikają bardziej szczegółowe wymagania dotyczące planowania przestrzennego lub zasady i ograniczenia wpływające na możliwości zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji;
- 19) przeznaczenie podstawowe – takie przeznaczenie, które obowiązuje lub przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i opisanym symbolem literowym lub literowo – cyfrowym;
- 20) przeznaczenie tymczasowe – przeznaczenie inne niż podstawowe, które może występować w wyznaczonym obszarze w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 21) teren - oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony symbolem literowym lub literowo - cyfrowym;
- 22) usługi nieuciążliwe – działalność gospodarcza, lub usługowa, której ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu lub działki, a tym samym powodować konieczności ustanowienia stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania na terenach osób trzecich, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- 23) układ kalenicowy lub usytuowanie kalenicowe budynku - oznacza, że kalenica budynku jest w przybliżeniu równoległa do osi drogi, przy której stoi budynek;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku, zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 7. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny przemysłu, składów i usług, oznaczone symbolem P/U;
- 2) teren górniczy, oznaczony symbolem P/U/PG;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczony symbolem MNU;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 6) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami KD-S, w których końcowe litery określają klasę danej ulicy, zgodnie z obowiązującą klasyfikacją dróg i ulic (S - ekspresowa).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki ich dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w odrębnych przepisach.

4. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do momentu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w ustaleniach szczegółowych podano inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

5. Na cele nierolnicze i nieleśne w niniejszym planie przeznacza się 8,93 ha gruntów rolnych klas IV-VI

6. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

7. W granicach terenów oznaczonych symbolem P/U, P/U/PG dopuszcza się realizację farm fotowoltaicznych.

§ 8. Ustalenia szczegółowe, dotyczące zasad zagospodarowania terenów wymienionych w § 7.1. zawarte są w Dziale II tekstu niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania potrzeb mieszkańców obszaru objętego planem.

2. W granicach opracowania planu nie występują tereny uzdrowiskowe ani inne obszary chronione ustanowione na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także tereny zagrożone powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 10. 1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz tworzenia składowisk wszelkiego rodzaju odpadów, za wyjątkiem odpadów na terenach przemysłowych, z zachowaniem zasad gospodarowania odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 2) zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków socjalno – bytowych systemem zbiorczym do kanalizacji gminnej lub w przypadku jej braku do oczyszczalni przydomowych;
- 4) zakaz wydobywania kopalin poza terenem udokumentowanego złoża kopalin PROSIENICA IV;

5) nakaz minimalizacji wpływu zainwestowania budowlanego na środowisko polegający na:

- a) maksymalnym ograniczeniu rozmiarów placów budów w celu zmniejszenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery w trakcie prac budowlanych,
- b) zdjęciu aktywnej biologicznie warstwy gleby w miejscach wykopów budowlanych i wykorzystaniu jej do kształtowania terenów zieleni,
- c) ochronie istniejącej zieleni drzewiastej,
- d) kształtowaniu nowych terenów zieleni ogólnodostępnej, izolacyjnej i krajobrazowej;

2. Stacjonarne źródła hałasu nie mogą powodować poza obszarem opracowania przekroczeń dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 5,0 m od zewnętrznego przewodu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

4. W obszarze opracowania zakazuje się nasadzeń z wykorzystaniem inwazyjnych gatunków roślin, w tym w szczególności klonu jesionolistnego, czeremchy późnej i robinii akacjowej.

5. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, w obszarze opracowania zakazuje się chowu zwierząt gospodarskich, drobiu i zwierząt futerkowych, w rozumieniu przepisów o hodowli i organizacji rozrodu zwierząt gospodarskich.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. W granicach obszaru opracowania nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.

2. W przypadku odkrycia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na terenie objętym planem przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić bądź zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Wójta Gminy Ostrów Mazowiecka.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Ustala się, że na całym obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi tereny znajdujące się w liniach rozgraniczających ciągów i urządzeń komunikacyjnych.

2. Na terenach przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację reklam, urządzeń technicznych i instalacji zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Lokalizacja reklam, urządzeń technicznych i instalacji nie może powodować utrudnienia w komunikacji oraz ograniczać widoczności na skrzyżowaniach, przesłaniać znaków i sygnalizatorów drogowych.

4. W zagospodarowaniu wszystkich przestrzeni publicznych należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

5. Dopuszcza się grodzenie przestrzeni publicznych w liniach rozgraniczających ustalonych w planie, przy czym dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzenia w głąb terenu działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, infrastruktury technicznej, itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych. Ogrodzenia powinny spełniać następujące warunki:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu terenu;
- 2) ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być stosowane na długości większej niż 25% całkowitej długości ogrodzenia.

Rozdział 6.**Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 13. Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym planem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) ustalenia niniejszego rozdziału;
- 4) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania zawarte w rozdziale IX tekstu niniejszej uchwały.

§ 14. 1. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru objętego planem:

- 1) obowiązują wymagania zawarte w tekście niniejszej uchwały;
- 2) obowiązuje nakaz zapewnienia urządzeń umożliwiających utrzymanie porządku.
- 3) zakaz realizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem elementów małej architektury oraz obiektów sezonowych, związanych z prowadzeniem działalności usługowej i handlowej;
- 4) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu istniejącego drzewostanu oraz działań pielęgnacyjnych i rekultywacyjnych drzewostanu;
- 5) tereny nieutwardzone i niezainwestowane należy przeznaczyć pod zieleń

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów dróg publicznych:

- 1) należy stosować zieleń izolacyjną;
- 2) linie zabudowy od dróg publicznych kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi, rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi tekstu niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące ogólne warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) projektowane inwestycje należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do nowych i rozbudowywanych inwestycji, obiekty istniejące nieprzeznaczone do rozbiórki mogą funkcjonować i być remontowane w dotychczasowych obrysach, o ile niemożliwe jest zastosowanie linii zabudowy określonych w niniejszej uchwale, zakaz nadbudowy obowiązuje poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 3) ustalone na rysunku planu linie zabudowy odnoszą się do budynków i wiat;
- 4) linie zabudowy dla nowych i rozbudowywanych budynków należy ustalać zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i rysunkiem planu;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną niską, średniowysoką i wysoką;
- 6) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z lokalizacją inwestycji nie może wykraczać poza granice terenów usługowych lub produkcyjnych;
- 7) zakazuje się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, o ile z ustaleń niniejszego planu nie wynika inaczej;
- 8) przy nowym podziale terenu należy zachować szerokość i wielkość działek budowlanych, o ile nie wynika to z ustaleń szczegółowych, zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) dla zabudowy przemysłowej i składowej szerokość frontu działki powinna wynosić minimum 40,0 m, a minimalna powierzchnia 4000,0 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej szerokość frontu działki powinna wynosić minimum 30,0 m, a minimalna powierzchnia 3000,0 m²,

- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szerokość frontu działki powinna wynosić minimum 20,0 m, a minimalna powierzchnia 1000,0 m²,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami szerokość frontu działki powinna wynosić minimum 20,0 m, a minimalna powierzchnia 1500,0 m²;
- 9) wydzielone działki powinny posiadać bezpośredni dostęp do projektowanego lub istniejącego układu komunikacyjnego;
- 10) granice nowych działek należy wyznaczać, co do zasady, prostopadle do przyległych dróg.

4. Zakazuje się podziału terenów na mniejsze działki budowlane niż określone ustaleniami planu, za wyjątkiem sytuacji dotyczących wydzielenia działek na uzupełnienie istniejących działek budowlanych.

5. Dopuszcza się łączenie działek budowlanych jednego inwestora w ramach jednej nieruchomości pod zagospodarowanie przez jednego inwestora celem uzyskania korzystniejszych warunków użytkowych oraz korygowanie granic działek zgodnie z zasadami określonymi w § 15 ust 3 i przepisami szczególnymi.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. Ustala się następujące zasady realizacji systemu komunikacyjnego i zasad parkowania:

- 1) utrzymanie klas techniczno – użytkowych istniejących dróg publicznych i budowa nowych o parametrach ustalonych w niniejszej uchwale i zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że parametry techniczne ulic takie, jak szerokości jezdni i chodników, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów korygowane w granicach pasa drogowego w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi;
- 2) budowa dróg wewnętrznych – niepublicznych, o parametrach ustalonych w niniejszej uchwale i zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że parametry techniczne ulic takie, jak szerokości jezdni i chodników, są podane jako przykładowe i mogą być na etapie projektów korygowane w granicach pasa drogowego w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi;
- 3) elementy funkcjonalne, wymienione do realizacji w granicach linii rozgraniczających dróg, należy traktować jako postulowane i mogą być one na etapie projektów realizacyjnych uzupełnione o nowe elementy lub zastąpione innymi rozwiązaniami, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zabezpieczenie w pasach drogowych wszystkich dróg rezerwy terenu pod infrastrukturę techniczną;
- 5) sieci infrastruktury prowadzić poza jezdniami, o ile nie wynika to z ograniczeń spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem;
- 6) zakaz utwardzania dróg żużlem piecowym;
- 7) minimalną ilość miejsc postojowych, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej, należy przewidywać w granicach terenu objętego jedną inwestycją, według poniższych wskaźników:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 30m² powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
 - c) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych dla gastronomii,
 - d) 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych w przemyśle i usługach,
 - e) 1 miejsce postojowe na 100m² boiska sportowego (kortu tenisowego),
 - f) w granicach wydzielonych parkingów należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażać je w niezbędne do tego urządzenia.

§ 16. Inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w media:

- 1) system zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci;
- 2) budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu;
- 3) przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno – użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 5) dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych nie wymienionych w tekście uchwały, bez konieczności wprowadzania zmian w planie, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych i ustaleniach niniejszego planu;
- 6) sieci, jako inwestycje celu publicznego, nakazuje się chronić przed zabudową;
- 7) sieci infrastruktury technicznej, o ile nie wynika to z warunków technicznych, powinny być projektowane i prowadzone poza jezdniami ulic, za wyjątkiem jezdni w pasach drogowych dróg wewnętrznych;
- 8) elementy istniejącej infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu, należy przebudować;
- 9) dojazdy do urządzeń technicznych przewiduje się z istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego;

§ 18. Ustala się następujące zasady zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne;
- 2) wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
- 3) dla obiektów wymagających zwiększonej pewności zasilania w energię elektryczną należy stosować zasilanie rezerwowe;
- 4) projektowane oświetlenie uliczne realizować, jako wydzieloną sieć kablową zintegrowaną z istniejącym miejskim systemem oświetleniowym przede wszystkim w zakresie zaciemniania i wygaszania w okresie podwyższonej obronności Państwa;

§ 19. Ustalenia w zakresie ciepłownictwa:

- 1) dla nowej zabudowy na terenach MNU, US i P przyjmuje się jako rozwiązanie podstawowe zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w kotłowniach indywidualnych zaleca się stosowanie źródeł ciepła nie emitujących zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna) lub źródła ciepła opalane drewnem (lub innymi paliwami odnawialnymi), olejem ekologicznym, gazem (po doprowadzeniu gazu przewodowego);

§ 20. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie budynków w gaz do czasu doprowadzenia gazu ziemnego i wykonania sieci gazowniczej, odbywać się będzie z indywidualnych butli lub zbiorników;
- 2) ustala się, że gaz dostarczany będzie do celów: przygotowania posiłków, przygotowania ciepłej wody oraz ogrzewania.

§ 21. Ustala się, że zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno – bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych dokonywać się będzie z komunalnych sieci wodociągowych, a tymczasowo do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się budowę i eksploatację lokalnych ujęć wody.

§ 22. Ustala się niżej wymienione zasady usuwania ścieków:

- 1) jako rozwiązanie docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych z projektowanej i istniejącej zabudowy planuje się do kanalizacji zbiorczej;
- 2) przepompownie ścieków należy traktować jak urządzenia liniowe, które można lokalizować na dowolnym terenie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 3) kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 4) kanały sanitarne należy układać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych;
- 5) tymczasowo do momentu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej umożliwiającej podłączenie do niej budynków, dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości lub oczyszczalni przydomowych na działkach przeznaczonych pod zabudowę.

§ 23. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) wody opadowe z nawierzchni komunikacyjnych bitumicznych nakazuje się odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub do gruntu po podczyszczeniu w stopniu wymaganym przez przepisy szczególne;
- 2) kanały i przyłącza muszą być realizowane w technologii zapewniającej szczelność, a tym samym uniemożliwiać przesączanie deszczówki do wód gruntowych;
- 3) kanały deszczowe prowadzić w pasie drogowym, jeśli pozwalają na to warunki poza jezdnią;
- 4) jakość odprowadzanych wód opadowych do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie powierzchniowe wód deszczowych z terenów zieleni i z dachów budynków bezpośrednio do gruntu.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. 1. Na obszarze objętym planem dla terenu oznaczonego na Załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały symbolem P/U/PG dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu inne niż użytkowanie dotychczasowe.

2. Ustala się, że tymczasowym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu wymienionego w ust. 1 będzie eksploatacja istniejącego złoża kopalin PROSIENICA IV.

3. Okres tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu wymienionego w ust. 1 określi koncesja na wydobywanie kopalin ze złóż.

DZIAŁ II.

Ustalenia dotyczące terenów wyróżnionych w planie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów

Rozdział 9.

Ustalenia dla obszaru Komorowo I, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały

§ 25. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren usług sportu i rekreacji wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, o powierzchni ok. 0,3787 ha, oznaczony symbolem US, położony w obszarze Komorowo I, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W granicach terenu US:

- 1) ustala się realizację boisk sportowych takich, jak kryte korty tenisowe, boiska do piłki siatkowej, koszykowej, ręcznej, mini pole golfowe, itp., spełniającego niżej wymienione warunki:
 - a) realizacja w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość od poziomu terenu przy głównym wejściu do obiektu, do najwyższego punktu pokrycia – 15 m,
 - c) pokrycie obiektu dach wielospadowy, płaski lub półkolisty,

- d) spadki połąci dachowych $0 - 45^{\circ}$,
 - e) stonowana kolorystyka obiektu.
- 2) linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z pozostałych stron, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz realizacji zabudowy w granicy działki;
- 3) dopuszcza się realizację budynku pomocniczego pełniącego funkcję zaplecza technicznego, socjalno – sanitarnego i usług gastronomicznych boiska wymienionego w pkt. 1, spełniającego niżej wymienione warunki:
- a) realizacja budynku w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do górnej krawędzi elewacji frontowej lub kalenicy – 9,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe symetryczne, w uzasadnionych przypadkach, wynikających z przyjętych rozwiązań funkcjonalnych, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie,
 - d) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorach: ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym, zielonym, szarym lub grafitowym
 - e) spadki połąci dachowych $0 - 45^{\circ}$,
 - f) stonowana kolorystyka budynku
- 4) dopuszcza się realizację innych obiektów o funkcjach uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy wszystkimi obiektami w stosunku do powierzchni terenu do 40% z wyłączeniem nawierzchni ciągów komunikacji pieszej i kołowej, boisk i innych urządzeń sportowych;
- 6) miejsca postojowe należy realizować w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników oraz zgodnie z § 16, pkt. 8, lit. e;
- 7) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować zielenią;
- 8) dla terenu US ustala się minimalną powierzchnie biologicznie czynną na 30% powierzchni inwestycji;
- 9) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 10) dopuszcza się lokalizację ogrodzenia w liniach rozgraniczających terenu, o wysokości nie przekraczającej 3,5 m od poziomu terenu, z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, infrastruktury technicznej, itp.) oraz w miejscach sytuowania bram i przy zastrzeżeniu, że ogrodzenie pełne (nieażurowe) nie może być stosowane na długości większej niż 25% całkowitej długości ogrodzenia.

§ 26. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, o powierzchni ok. 0,2332 ha, oznaczony symbolem MNU, położony w obszarze Komorowo I, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W granicach terenu MNU:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których może być prowadzona działalność usługowa nieuciążliwa, spełniających niżej wymienione warunki:
- a) realizacja budynku w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy,
 - b) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego na 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy;
 - c) dachy dwuspadowe symetryczne, w uzasadnionych przypadkach, wynikających z przyjętych rozwiązań funkcjonalnych, dopuszcza się dachy wielospadowe lub płaskie,
 - d) pokrycie dachów wysokich: dachówka lub blachodachówka w ciemnych odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub zieleni,
 - e) główna kalenica budynku mieszkalnego równoległa do tylnej granicy działki,
 - f) spadki połąci dachowych $0 - 45^{\circ}$,

- g) stonowana kolorystyka budynku.
- 2) linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z pozostałych stron, zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz realizacji zabudowy w granicy działki;
- 3) dopuszcza się realizację garaży oraz obiektów pomocniczych wolno stojących, spełniających niżej wymienione warunki:
- a) realizacja budynków w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, przy jednoczesnym dopuszczeniu realizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub w granicy działki,
 - b) dopuszcza się realizację garażu i budynku gospodarczego jako jednej bryły,
 - c) maksymalna wysokość budynków od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższego punktu kalenicy – 7,0 m,
 - d) dachy dwuspadowe symetryczne,
 - e) pokrycie dachów wysokich: dachówka lub blachodachówka w ciemnych odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub zieleni;
 - f) spadki połaci dachowych 0 – 45⁰,
 - g) stonowana kolorystyka obiektu.
- 4) intensywność zabudowy do 70%;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40%;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%;
- 7) maksymalne wyniesienie parteru nowych budynków ponad projektowaną rzędną terenu: 0,8 m,
- 8) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 9) miejsca postojowe należy realizować w ilości wynikającej z potrzeb użytkowników oraz zgodnie z § 16, pkt. 8, lit. a;
- 10) tereny niezabudowane i nieutwardzone należy zagospodarować zielenią;
- 11) należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku;
- 12) dopuszcza się lokalizację ogrodzenia w liniach rozgraniczających terenu, o wysokości nie przekraczającej 1,8 m od poziomu terenu, z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, infrastruktury technicznej, itp.) oraz w miejscach sytuowania bram i przy zastrzeżeniu, że ogrodzenie pełne (nieażurowe) nie może być stosowane na długości większej niż 25% całkowitej długości ogrodzenia.

Rozdział 10.

Ustalenia dla obszaru Komorowo II, stanowiącego Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały

§ 27.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren przemysłu, składu i usług, o powierzchni ok. 2,93 ha, oznaczony symbolem P, położony w obszarze Komorowo II, stanowiącym Załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W granicach terenu P: ustala się jako przeznaczenie podstawowe adaptację istniejącej zabudowy przemysłowej, jej rozbudowę oraz budowę nowej zgodnie z istniejącą na tym terenie funkcją;

- 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe adaptację istniejącej zabudowy przemysłowej, jej rozbudowę oraz budowę nowej zgodnie z istniejącą na tym terenie funkcją;
- 2) linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z pozostałych stron, zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem i maksymalną ochroną istniejącego w granicach terenu P drzewostanu; zakaz realizacji zabudowy w granicy działki;
- 3) zakazuje się realizacji funkcji mieszkaniowej;
- 4) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 16, pkt. 8, lit. b, d oraz f;

- 5) dopuszcza się podział terenu na mniejsze działki budowlane, zgodnie z warunkami określonymi w § 15, ust. 2, pkt. 8, lit. a oraz b, przy zapewnieniu dla każdej nowo wydzielonej działki dojazdu do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m i minimalnej szerokości jezdni 7,0 m;
- 6) architektura obiektów bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych;
- 7) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii produkcji prowadzonej na terenie P lub wykonywanych usług;
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, o wysokości do 20m;
- 9) spadki połaci dachowych 0 – 45⁰;
- 10) stonowana kolorystyka obiektów;
- 11) ustala się intensywność zabudowy na obszarze objętym jedną inwestycją: od 0% do 100%;
- 12) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na obszarze objętym jedną inwestycją: 70%;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na obszarze objętym jedną inwestycją: 10% powierzchni posesji;
- 14) wzdłuż granic terenu oznaczonego symbolem P należy utrzymać istniejącą i nasadzać nową zieleń izolacyjną z wysokich żywoptotów, krzewów i drzew;
- 15) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenu lub w liniach podziałów wewnętrznych, o wysokości nie przekraczającej 2,2 m od poziomu terenu, z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, infrastruktury technicznej, itp.) oraz w miejscach sytuowania bram i przy zastrzeżeniu, że ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być stosowane na długości większej niż 25% całkowitej długości ogrodzenia;

Rozdział 11.

Ustalenia dla obszaru Prosierienica, stanowiącego Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały

§ 28.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren przemysłu, składu i usług, o powierzchni ok. 1,39 ha, oznaczony symbolem P/U, położony w obszarze Prosierienica, stanowiącym Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. W granicach terenu P/U:

- 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację zabudowy o funkcji przemysłowej, składowej lub usługowej;
- 2) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 16, pkt. 8, lit. b, d oraz f;
- 4) architektura obiektów bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych;
- 5) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii produkcji prowadzonej na terenie lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektu liczona od poziomu terenu do górnego poziomu najwyższego elementu budynku, nie może przekroczyć 20,0 m;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, o wysokości do 15m;
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych o wysokości do 20 m;
- 8) spadki połaci dachowych 0 – 45⁰;
- 9) stonowana kolorystyka obiektów;
- 10) ustala się intensywność zabudowy na obszarze objętym jedną inwestycją: od 0% do 100%;
- 11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na obszarze objętym jedną inwestycją: 40%;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnej na obszarze objętym jedną inwestycją: 15% powierzchni posesji;

- 13) wzdłuż granic terenu oznaczonego symbolem P/U należy nasadzać zielen izolacyjną z wysokich żywopłotów, krzewów i drzew;
- 14) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenu lub w liniach podziałów wewnętrznych, o wysokości nie przekraczającej 1,8 m od poziomu terenu, z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, infrastruktury technicznej, itp.) oraz w miejscach sytuowania bram i przy zastrzeżeniu, że ogrodzenia pełne (nieazurowe) nie mogą być stosowane na długości większej niż 25% całkowitej długości ogrodzenia;
- 15) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne realizację farmy fotowoltaicznej.

§ 29. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające projektowany teren górniczy na terenie złoża PROSIENICA IV z przeznaczeniem tymczasowym do eksploatacji znajdujących się na nim złóż, o powierzchni ok. 1,88 ha, oznaczony symbolem P/U/PG położony w obszarze Prosiénica, stanowiącym Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Ogólne warunki tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu wymienionego w ust. 1 podane są rozdziale VIII tekstu niniejszej uchwały.

3. Dla terenu P/U/PG ustala się następujące szczegółowe warunki zagospodarowania, urządzenia i użytkowania:

- 1) zasięg przestrzennej uciążliwości działalności związanej z eksploatacją obszaru górniczego nie może wykraczać poza jego granice określone w planie;
- 2) przy eksploatacji złoża należy zapewnić nienaruszalność terenów sąsiednich;
- 3) eksploatację kruszywa należy prowadzić zgodnie z uzyskaną koncesją i dokumentacją geologiczną, w technologii ograniczającej ujemny wpływ na środowisko;
- 4) warstwa gleby winna być zdjęta ze złoża i zwałowana w granicach terenu górniczego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały, w celu wykorzystania do rekultywacji terenów wyeksploatowanych;
- 5) filary ochronne należy ustalić zgodnie z wydaną koncesją i polskimi normami;
- 6) nakazuje się zachowanie warunków bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska, w tym w szczególności związanych z zagrożeniami wodnymi, osuwiskowymi i pożarowymi;
- 7) dopuszcza się lokalizację wyłącznie tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych dla prawidłowej i bezpiecznej eksploatacji złoża oraz służących do sortowania, kruszenia, mielenia i załadunku kruszyw; gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii produkcji prowadzonej na terenie P/U/PG;

4. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość wykorzystania terenu w kierunku zabudowy przemysłowej, składowej, bądź usługowej, o której mowa w § 29 i na warunkach określonych w § 29.

5. Ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne realizację farmy fotowoltaicznej.

§ 30. 1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren drogi publicznej klasy S – ekspresowa, o szerokości w liniach rozgraniczających w granicach planu od 29,4 m do 36,0 m, o powierzchni ok. 0,35 ha, oznaczonej symbolem KD-S, położonej w obszarze Prosiénica, który stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. W granicach pasa drogowego położonego w granicach planu należy zrealizować:

- 1) jezdnię;
- 2) drogę serwisową ze zjazdem;
- 3) uzbrojenie techniczne;
- 4) zielen urządzoną.

3. Dla terenu KD-S nie ustala się linii zabudowy w granicach planu.

Rozdział 12.**Ustalenia dla obszaru Jelenie, stanowiącego Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały**

§ 31.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren przemysłu, składu i usług, o powierzchni ok. 1,52 ha, oznaczony symbolem P/U, położony w obszarze Jelenie, stanowiącym Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

2. W granicach terenu P/U :

- 1) ustala się jako przeznaczenie podstawowe lokalizację zabudowy o funkcji przemysłowej, składowej lub usługowej;
- 2) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ilość miejsc postojowych zgodnie z § 16, pkt. 8, lit. b, d oraz e;
- 4) architektura obiektów bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych;
- 5) gabaryty projektowanych obiektów powinny wynikać z technologii produkcji prowadzonej na terenie lub wykonywanych usług, przy czym wysokość obiektu liczona od poziomu terenu do górnego poziomu najwyższego elementu budynku, nie może przekroczyć 19,0 m;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, o wysokości do 15m;
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych o wysokości do 20 m;
- 8) spadki połączy dachowych 0 – 45⁰;
- 9) stonowana kolorystyka obiektów;
- 10) ustala się intensywność zabudowy na obszarze objętym jedną inwestycją: od 0% do 100%;
- 11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na obszarze objętym jedną inwestycją: 40%;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na obszarze objętym jedną inwestycją: 15% powierzchni posesji;
- 13) wzdłuż granic terenu oznaczonego symbolem P/U należy nasadzać zieleni izolacyjną z wysokich żywopłotów, krzewów i drzew;
- 14) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających terenu lub w liniach podziałów wewnętrznych, o wysokości nie przekraczającej 1,8 m od poziomu terenu, z dopuszczeniem miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, infrastruktury technicznej, itp.) oraz w miejscach sytuowania bram i przy zastrzeżeniu, że ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być stosowane na długości większej niż 25% całkowitej długości ogrodzenia;
- 15) ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne lokalizację farmy fotowoltaicznej.

Rozdział 13.**Ustalenia dla obszaru Nieszków, stanowiącego Załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały**

§ 32.1. Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające teren zabudowy zagrodowej, o powierzchni ok. 0,23 ha, oznaczonej symbolem RM, położonej w obszarze Nieszków który stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego adaptuje się istniejącą zabudowę.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków użytkowych, inwentarskich, obiektów budowlanych nie będących budynkami, takich jak silosy, płyty .gnojowe, wiaty itp., bezpośrednio związanych z działalnością rolniczą.

4. Dla terenów RM ustala się warunki zagospodarowania i zabudowy zgodnie z ustaleniami § 15 tekstu niniejszej uchwały.

5. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem RM ustala się:

- 1) intensywność zabudowy do 50%;
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy do 35%;

- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15%;
- 4) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się remonty i modernizacje budynków istniejących;
- 6) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i użytkowych w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub w granicy działki;
- 7) maksymalną wysokość budynków pomocniczych i użytkowych na 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy;
- 8) maksymalne wyniesienie parteru nowych budynków ponad projektowaną rzędną terenu: 0,8 m,
- 9) stonowana kolorystyka budynków;
- 10) nowe lub przebudowywane budynki o dachach wysokich kalenicowych o nachyleniu 25-45° lub płaskich,
- 11) pokrycie dachów wysokich: dachówka lub blachodachówka w ciemnych odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub zieleni;
- 12) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 13) dopuszcza się ogrodzenia do wysokości 1,8 m; od strony frontowej zakaz stosowania ogrodzeń pełnych na długości większej niż 25% długość frontu działki.

DZIAŁ III.

Rozdział 14. Ustalenia końcowe

§ 33. Zgodnie z art. 15 ust. 2, w związku z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405 i poz. 1238), ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami P, P/U, PG, MNU i US - 15% (słownie: piętnaście procent);
- 2) dla pozostałych terenów nie ustala się.

§ 34. W granicach objętych planem tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XV/157/04 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 29 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka.
- 2) Uchwała Nr XIII/139/12 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka.

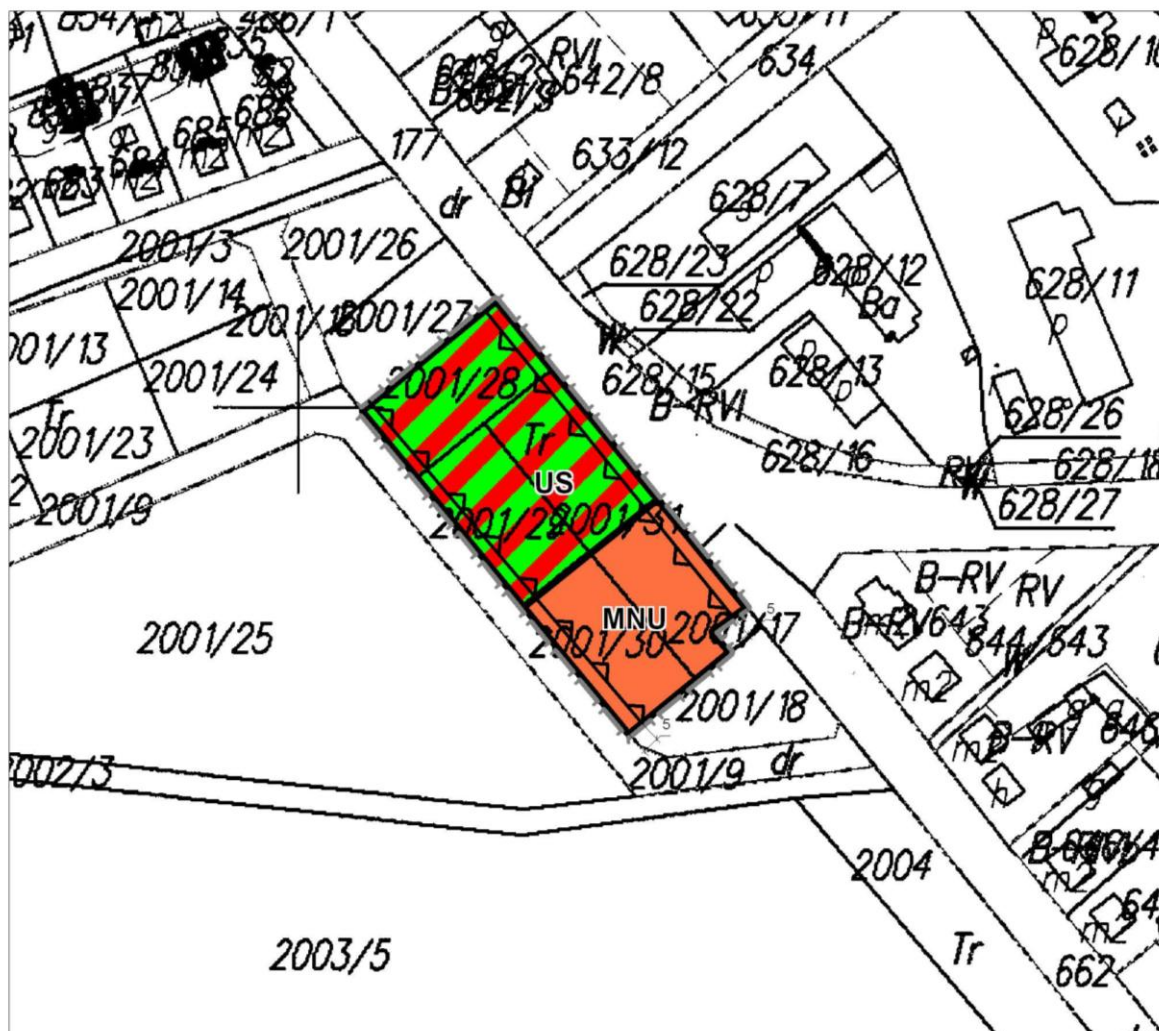
§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ostrów Mazowiecka.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
mgr Sylwester Rozumek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/58/15 Rady Gminy w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 12 czerwca 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Komorowo, Prosienica, Jelenie i Nieszków

Komorowo I
Skala 1:2000



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego skala : 10 000

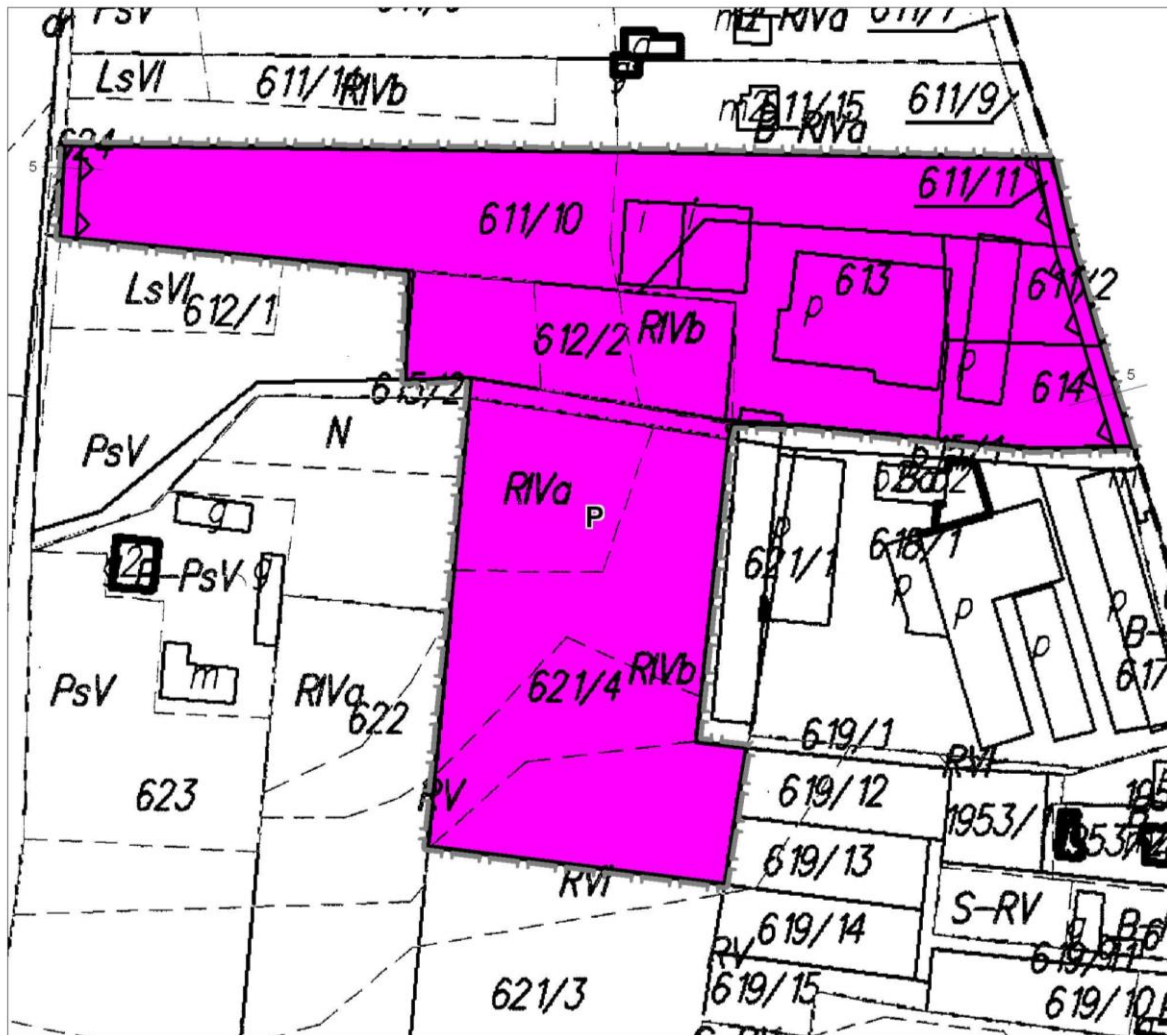


LEGENDA:

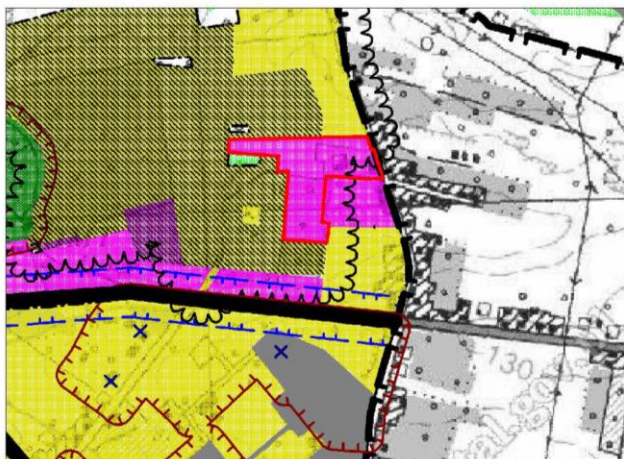
- granica obszaru opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania
- tereny sportu i rekreacji
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/58/15 Rady Gminy w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 12 czerwca 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Komorowo, Prosienica, Jelenie i Nieszków






Komorowo II
Skala 1:2000



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego skala : 10 000

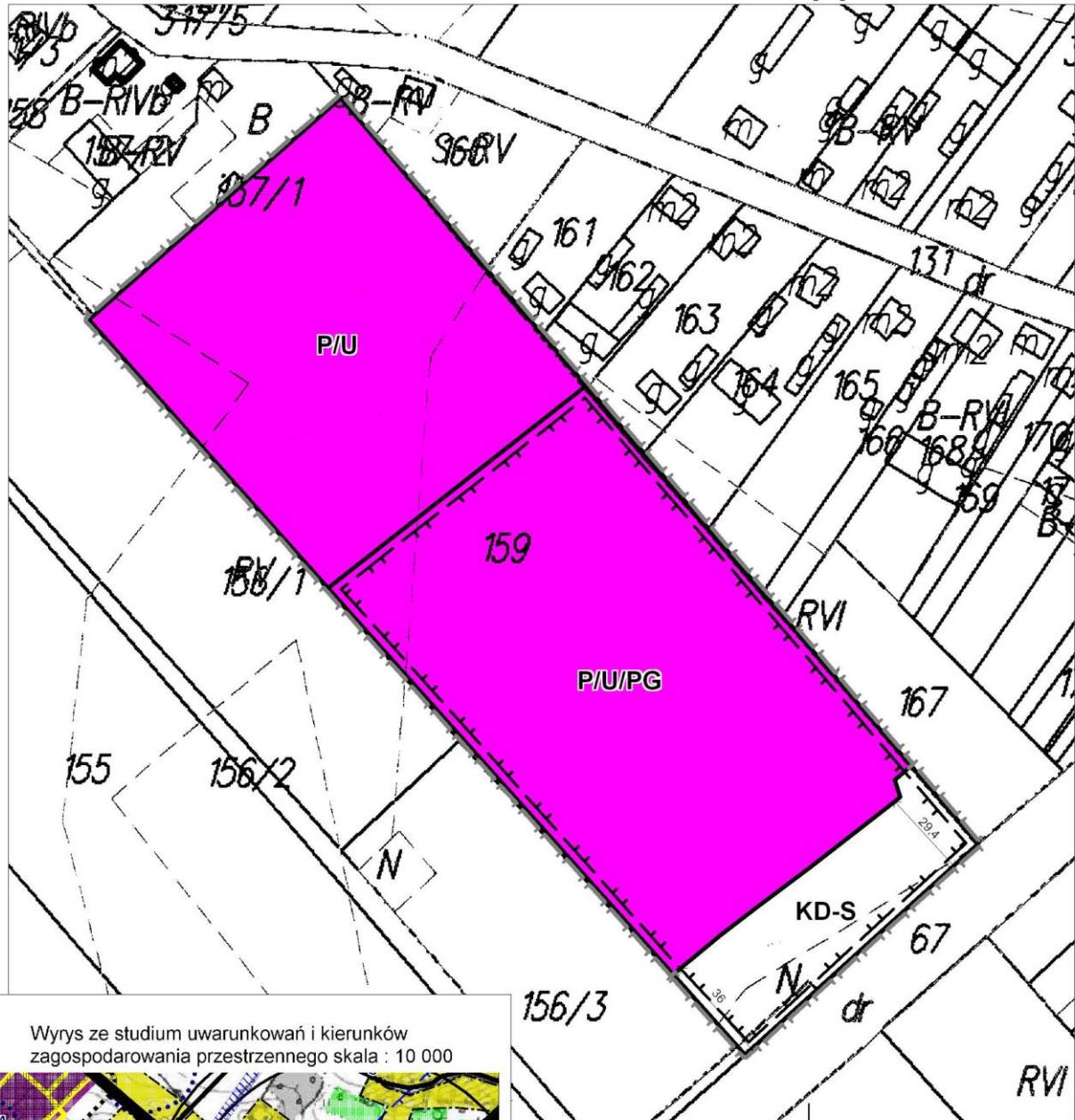


LEGENDA:

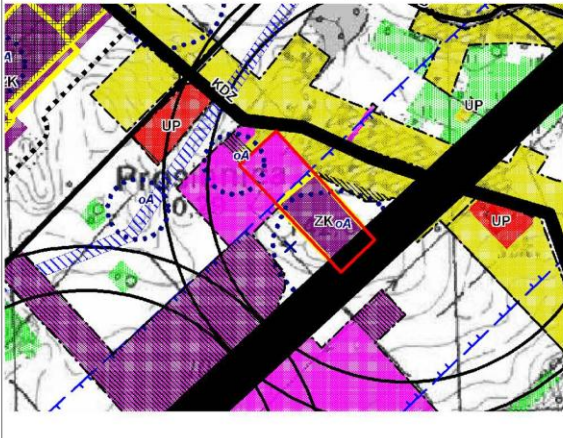
-  granica opracowania
-  linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania
-  tereny przemysłu, składów i usług
-  linie zabudowy - nieprzekraczalne
-  wymiarowanie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/58/15 Rady Gminy w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 12 czerwca 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Komorowo, Prosiénica, Jelenie i Nieskórz

Prosiénica
Skala 1:2000



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego skala : 10 000

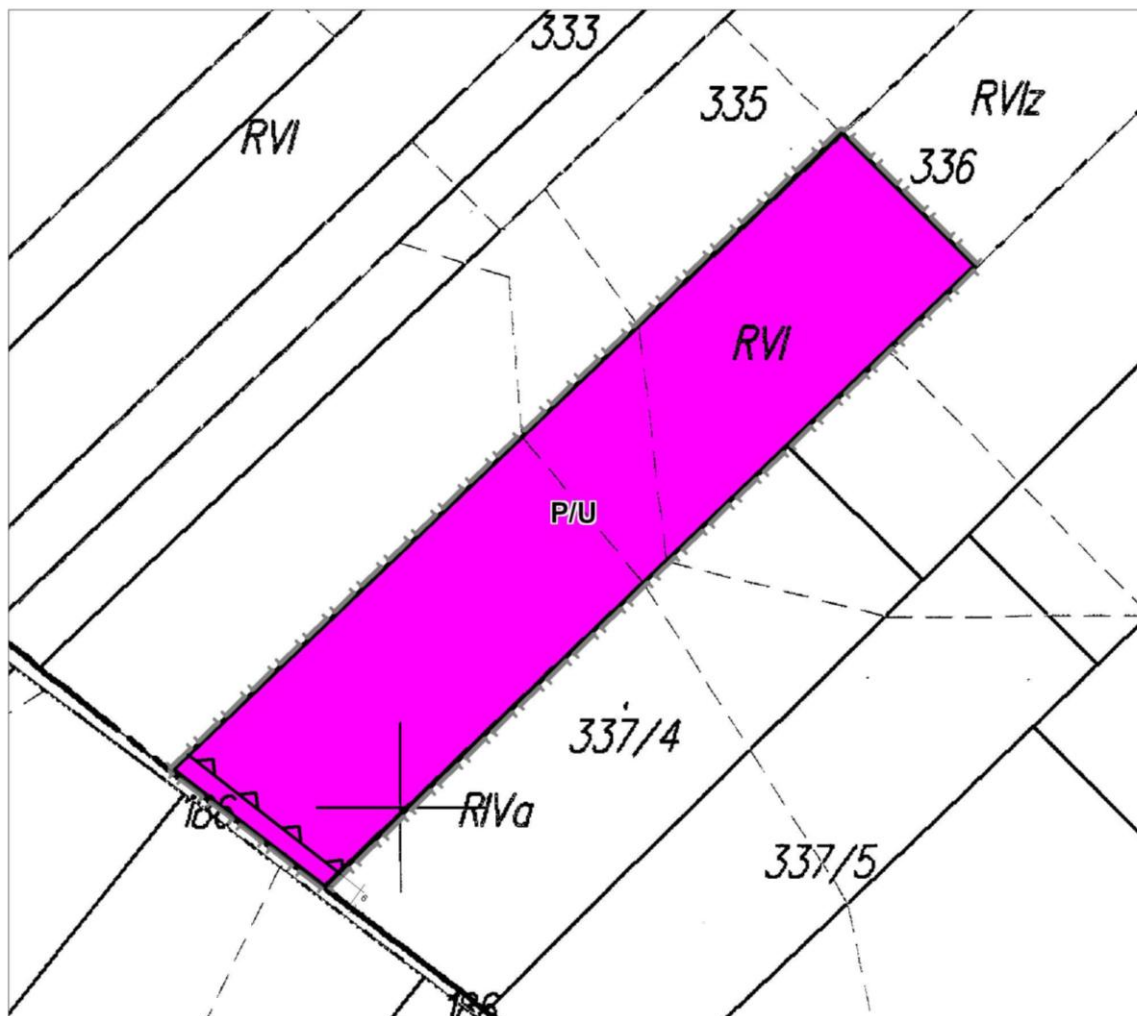


LEGENDA:

- granica opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania
- P/U teren przemysłu, składów i usług
- P/U/PG teren górniczy
- KD-S teren drogi publicznej klasy S - ekspresowej
- granica udokumentowanego złoża kopalin naturalnych Prosiénica IV
- 8 wymiarowanie

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr VI/58/15 Rady Gminy w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 12 czerwca 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Komorowo, Prosienica, Jelenie i Nieskórz

Jelenie
Skala 1:2000



Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego skala : 10 000

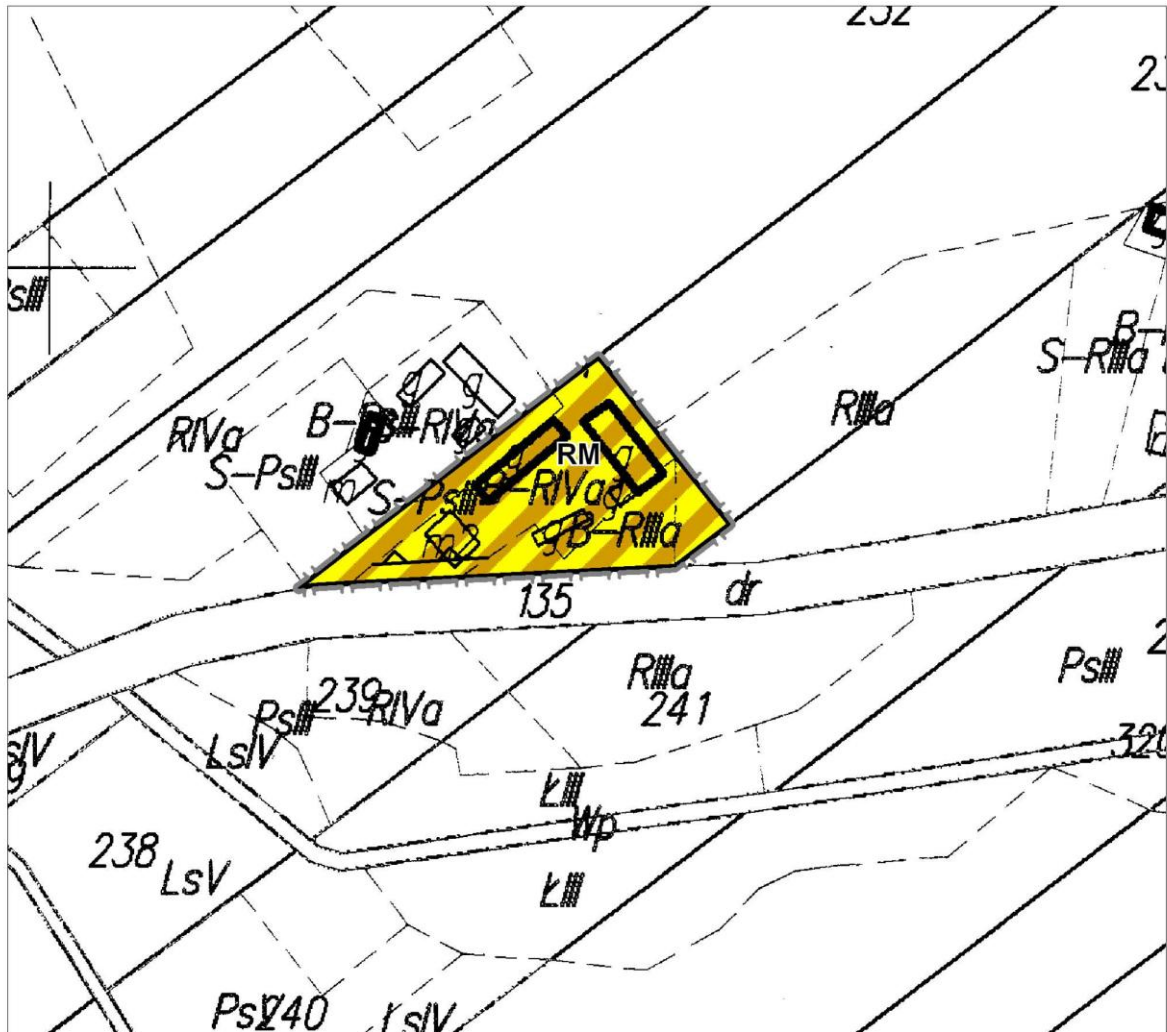


LEGENDA:

- granica opracowania
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania
- teren przemysłu, składów i usług
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr VI/58/15 Rady Gminy w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 12 czerwca 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Komorowo, Prosienica, Jelenie i Nieskórz





Nieskórz
Skala 1:2000



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego skala : 10 000



LEGENDA:

-  granica obszaru opracowania
-  linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i zasadach zagospodarowania
-  teren zabudowy zagrodowej
-  linie zabudowy - nieprzekraczalne

ZAŁĄCZNIK NR 6

**do Uchwały Rady Gminy Ostrów Mazowiecka nr VI/58/15 z dnia 12 czerwca 2015 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Komorowo I, Komorowo II,
Prosienica, Jelenie i Nieskórz**

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w wyniku wyłożenia projektu do publicznego
wglądu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) stwierdza się rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu według poniższego zestawienia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Nr nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
- wszystkie uwagi wniesiono podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 14 kwietnia 2015r - w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne inne uwagi wniesione na piśmie									
1	14.04.2015	Andrzej Tułowiecki, zamieszkały w Ostrowi Mazowieckiej.	wprowadzić następujące zapisy: - wysokość ogrodzenia do 4,00 m - intensywność zabudowy do 0,7. - maksymalna powierzchnia zabudowy do 40 %, - jedno miejsce postojowe na 100 m2 boiska sportowego,	nieruchomości w Komorowie, oznaczone w ewidencji gruntów jako działki numer: 2001/28, 2001/29, 2001/30 i 2001/31	x		x		

			- do budynku pomocniczego dodać zapis: „ do funkcji zaplecza technicznego, socjalno – sanitarnego i usług gastronomicznych”.						
2	14.04.2015	Jakub Zalewski zam. Ostrów Mazowiecka	wprowadzić następujące zapisy: - maksymalna powierzchnia zabudowy do 70 %, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10 %. - wysokość ogrodzenia do 2,20 m	nieruchomości w Komorowie, oznaczone w ewidencji gruntów jako działki numer: 611/2, 611/10, 612/2, 613, 614, i 621/4	x		x		
3	14.04.2015	Adam Brzózka, zam Nieszków.	wprowadzić następujący zapis: „przeznaczenie działki na cele zabudowy zagrodowej, oznaczonej symbolem RM”.	nieruchomości w Nieskórze, oznaczone w ewidencji gruntów jako działka numer: 233.	x		x		

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

mgr Sylwester Rozumek

ZAŁĄCZNIK NR 7

do do Uchwały Rady Gminy Ostrów Mazowiecka nr VI/58/15 z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Komorowo I, Komorowo II, Pro sienica, Jelenie i Nieskórz

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2004 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), w sprawie sposobu realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy rozstrzyga się następująco:

1. Do przewidzianych w planie zadań własnych Gminy z zakresu infrastruktury technicznej należą:

- 1) rozbudowa sieci wodociągowej,
- 2) rozbudowa kanalizacji sanitarnej,
- 3) rozbudowa kanalizacji deszczowej,
- 4) rozbudowa dróg,
- 5) rozbudowa sieci elektroenergetycznej.

2. Przewiduje się, że Gmina:

- 1) będzie w całości realizowała inwestycje związane z siecią wodociagową, kanalizacją sanitarną oraz kanalizacją deszczową, z wyłączeniem przyłączy wodociagowych i kanalizacyjnych do poszczególnych posesji,
- 2) będzie w całości realizowała inwestycje związane z budową tych dróg, które na podstawie odrębnych uchwał Rady zostaną zaliczone do dróg gminnych,
- 3) będzie mogła, stosownie do sytuacji budżetu, wesprzeć budowę dróg publicznych innych kategorii,
- 4) nie będzie wspierała finansowo inwestycji dotyczących rozbudowy sieci elektroenergetycznej chyba, że będą one służyły zaopatrzeniu w energię elektryczną obiektów publicznych lub obiektów o dużym znaczeniu dla społeczności lokalnej.

3. Inwestycje realizowane przez Gminę będą finansowane z następujących źródeł:

- 1) środki własne budżetu,
- 2) środki funduszy ochrony środowiska,
- 3) środki UE i budżetu państwa pozyskiwane w ramach unijnych programów pomocowych,
- 4) środki innych instytucji i programów krajowych i międzynarodowych,
- 5) kredyty i pożyczki, o ile inne źródła okażą się niewystarczające, a Rada wyrazi odrębnymi uchwałami zgodę na taką formę finansowania.

4. Pośrednim źródłem finansowania lub refinansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będą:

- 1) opłaty pobierane przez Gminę od właścicieli nieruchomości na podstawie § 26. niniejszej Uchwały,

- 2) opłaty adiacenckie wnoszone przez właścicieli nieruchomości po stworzeniu przez Gminę warunków do korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Stawki procentowe opłat adiacenckich, o których mowa w punkcie 4, ustalać będzie odrębnymi uchwałami Rada Gminy, stosownie do sytuacji budżetowej.
6. W pierwszej kolejności realizowana będzie infrastruktura techniczna w granicach skupionej zabudowy wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka.
7. Jako inwestycje pierwszoplanowe traktowane będą zadania związane z realizacją sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Inwestycje te będą realizowane sukcesywnie, odpowiednio do popytu na inwestycje prywatne oraz do uwarunkowań technicznych i możliwości finansowych.
8. Jako inwestycje drugoplanowe traktowane będą zadania związane z budową kanalizacji deszczowej i dróg, przy czym kolejność realizacji dróg będzie warunkowana zarówno stopniem zagospodarowania posesji bezpośrednio przylegających do poszczególnych dróg jak i względami funkcjonalności układu komunikacyjnego jako całości. Budowa poszczególnych dróg i ich odcinków będzie etapowana tak, aby odpowiednio rozłożyć w czasie koszty budowy grobli drogowych, jezdni, chodników i innych elementów dróg.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

mgr Sylwester Rozumek