

6035

UCHWAŁA Nr 192/2011

RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 28 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Chrzanów Duży, część wsi Chlebnia i część wsi Natolin w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 2001r. z późniejszymi zmianami¹⁾), 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 zmianami²⁾), uchwały nr 600/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Chrzanów Duży, część wsi Chlebnia i część wsi Natolin w Gminie Grodzisk Mazowiecki oraz uchwały nr 93/2011 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 30 marca 2011r. w sprawie zmiany uchwały nr 600/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Chrzanów Duży, część wsi Chlebnia i część wsi Natolin w Gminie Grodzisk Mazowiecki, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Grodzisk Mazowiecki, przyjętym uchwałą nr 588/2010 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 3 marca 2010r. Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Chrzanów Duży, część wsi Chlebnia i część wsi Natolin w Gminie Grodzisk Mazowiecki, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały. Granice te przebiegają następująco:

- 1) po północnej granicy dz. nr ew. 72/3 przez dz. nr. ew. 78/1 i 79 w obrębie 3 - wieś Chlebnia, dalej po północnej granicy dz. nr

ew. 33 w obrębie 24 - wieś Natolin do przecięcia ze wschodnią granicą dz. nr ew. 65/4;

- 2) od wschodu wzdłuż wschodniej granicy działki drogowej nr ew. 65/4 w obrębie 24 - wieś Natolin i wzdłuż wschodniej granicy działki drogowej nr ew. 94 w obrębie 4 - wieś Chrzanów Duży – drogi wojewódzkiej nr 579;
- 3) od południa wzdłuż granicy działki drogowej nr ew. 86 w obrębie 4 - wieś Chrzanów Duży oraz wzdłuż granicy działki nr ew. 14 do przecięcia z południową granicą działki drogowej nr ew. 87 dalej wzdłuż południowej i zachodniej granicy dz. nr ew. 87 do przecięcia z północną granicą dz. nr ew. 208 w obrębie 3 - wieś Chlebnia, następnie we wsi Chlebnia po południowej granicy działki drogowej nr ew. 20 do przecięcia z linią poprowadzoną prostopadle od przecięcia z granicą południową dz. nr ew. 20 do przecięcia z północną granicą działki drogowej nr ew. 80, następnie wzdłuż północnej granicy działki drogowej nr ew. 80 do pocięcia z granicą działki nr ew. 72/9;
- 4) od zachodu w obrębie 3 - wieś Chlebnia: po granicy działki nr ew. 72/9, przez działkę, nr ew. 72/4 i następnie po granicy działki nr ew. 72/3 do przecięcia z północną granicą działki nr ew. 72/3.

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

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2 000;
- 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) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
- 6) pojedyncze drzewa i kapliczki do zachowania.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) oznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej - stanowiska archeologiczne;
- 2) oznaczenie pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) oznaczenie zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej;
- 4) oznaczenie odległości podstawowej od gazociągu średniego ciśnienia;
- 5) oznaczenie terenów zmeliorowanych.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 2 i 3 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

2. Nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „dach symetryczny”- należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia bez przesunięć połaci w pionie i poziomie;
- 2) „działka budowlana” - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie;
- 3) „działka inwestycyjna” – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zespół działek, lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania - w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) „kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku” – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 5) „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;
- 6) „maksymalna 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 obrys 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; wyrażoną jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 7) „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub inwestycyjnej albo na terenie do powierzchni tej działki albo terenu;
- 8) „maksymalna wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 9) „nadbudowa” - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 10) „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;
- 11) „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;
- 12) „nośnik reklamowy” - należy przez to rozumieć wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 13) „odległość podstawowa lub strefa kontrolowana” – należy przez to rozumieć obszar po obu stronach gazociągu, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów, zadrzewień i działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu, którego wymiary są określone 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);
- 14) „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;
- 15) „parking zielony” - należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego (wzmocnienia płytami ażurowymi w szczególności z tworzyw sztucznych, betonu) lub ułatwiający jego rekultywację. Nie stanowi on powierzchni utwardzonej;
- 16) „pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej” - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych;
- 17) „powierzchnia biologicznie czynna”- należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub inwestycyjnej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwar-

- dzona, pokryta trwałą roślinnością. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, a także parkingi zielone; wyrażoną jako procentowy udział w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 18) „powierzchnia użytkowa liczona dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania” - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 19) „przepisy odrębne” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 20) „przeznaczenie podstawowe” - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na obszarze działki budowlanej lub inwestycyjnej - z wyłączeniem garaży podziemnych i powierzchni pomocniczych, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej działki budowlanej;
- 21) „przeznaczenie dopuszczalne” – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na obszarze działki budowlanej lub inwestycyjnej - z wyłączeniem garaży podziemnych i powierzchni pomocniczych, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej działki budowlanej;
- 22) „rozbudowa” - należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak wysokość, powierzchnia użytkowa czy kubatura, a w szczególności zwiększa się jego powierzchnia zabudowy;
- 23) „sięgacz” - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 8m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
- 24) „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;
- 25) „teren” - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi fragment obszaru objętego planem, o określonym w planie przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem literowym i numerem;
- 26) „uciążliwości”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza, ziemi i gleby, hałas, emisji pól elektromagnetycznych;
- 27) „układ dachu” - należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu dwuspadowego lub wielospadowego od strony linii zabudowy, drogi;
- 28) „usługi nieuciążliwe” - należy przez to rozumieć wszelką działalność, której obszar oddziaływania obiektu w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego ograniczony jest do terenu do, którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością, nie są przedsięwzięciami mogącymi zawsze 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 inżynieryjnych;
- 29) „usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej” – 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;

- 30) „ustawa” - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 31) „urządzenia infrastruktury technicznej” - należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 32) „wymiana zabudowy” – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku, obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku, obiektu budowlanego;
- 33) „wysokość ściany elewacji” – 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 połączy 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.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu i numerem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem MN/U;
 - 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U;
 - 3) tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług oznaczone symbolem P;
 - 4) teren zabudowy obsługi komunikacji oznaczony symbolem KS;
 - 5) teren infrastruktury technicznej – urządzeń elektroenergetycznych oznaczony symbolem E;
 - 6) teren publicznej drogi klasy głównej oznaczony symbolem KDG;
 - 7) tereny publicznych dróg klasy zbiorczej oznaczone symbolem KDZ;
 - 8) tereny publicznych dróg klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL;
 - 9) tereny publicznych dróg klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD;
 - 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW.
 2. Określone w planie przeznaczenia terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.
 3. Dla terenów objętych ustaleniami planu dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia dopuszczalnego, które nie powoduje zmiany charakteru zagospodarowania tych terenów oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie. Zasady wprowadzania przeznaczenia dopuszczalnego zawierają przepisy ustalenia szczegółowe dla terenów.
 4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.
- § 7. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji poprzez:
- 1) określenie podstawowego układu drogowego służącego powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, który tworzą następujące drogi publiczne:
 - a) droga klasy głównej – 1KDG – „zachodnia obwodnica” – planowana droga wojewódzka,
 - b) droga zbiorcza 9KDZ – fragment istniejącej drogi wojewódzkiej (nr 579),
 - c) drogi zbiorcze 10KDZ i 11KDZ – istniejące drogi gminne;
 - 2) ustalenie, że droga 1KDG, obsługuje tereny przyległe wyłącznie poprzez wyznaczone skrzyżowania;
 - 3) ustalenie, że drogi 9KDZ, 10KDZ i 11KDZ obsługują tereny przyległe poprzez wyznaczone skrzyżowania oraz zjazdy sytuowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych dla dróg tej klasy;
 - 4) ustalenie, że układ obsługujący tereny w obszarze planu, tworzą:
 - a) drogi publiczne klasy zbiorczej: 9KDZ (droga wojewódzka), 10KDZ i 11KDZ (drogi gminne) wyprowadzające ruch na drogę KDG lub służące bezpośrednio obsłudze przyległych terenów zabudowy, poprzez zjazdy i włączenia dróg wewnętrznych z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) drogi publiczne klasy lokalnej: 3 KDL (droga gminna), 22KDL (droga gminna), 27 KDL (droga powiatowa nr 1508W);

28KDL (droga gminna nr 150211W),
29KDL (droga gminna), 33 KDL (droga
powiatowa nr 1508W),

c) drogi publiczne klasy dojazdowej: 23 KDD
(droga gminna), 25KDD (droga gminna
150214W), 37 KDD (droga powiatowa
1508W);

5) ustalenie, że działki posiadające dostęp do
dwóch dróg publicznych będą obsługiwane z
drogi o niższej klasie;

6) dopuszczenie dostępu do działek budowla-
nych poprzez drogi wewnętrzne 6aKDW i
31KDW, poprzez niepubliczne drogi we-
wnętrzne lub sięgacze.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbu-
dowy i budowy systemów infrastruktury tech-
nicznej w obszarze objętym planem ustala się:

1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:

a) rezerwy terenu dla urządzeń infrastruktury
technicznej na terenach położonych w li-
niach rozgraniczających dróg, w miej-
scach o uregulowanym stanie prawnym
dostępnych dla właściwych gestorów in-
frastruktury,

b) dopuszczenie prowadzenia sieci infra-
struktury technicznej przez tereny prze-
znaczone na inne cele w przypadku braku
możliwości prowadzenia jak w pkt 1 lit. a,

c) dopuszczenie realizacji kanałów zbior-
czych dla sieci infrastruktury technicznej,

d) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy
istniejących oraz budowę nowych urzą-
dzeń infrastruktury technicznej, bez ogra-
niczenia możliwości rozbudowy istnieją-
cych sieci infrastruktury technicznej w ce-
lu dostosowania ich do rozwiązań lokali-
zacyjnych lub technicznych przyjętych
przez gestorów infrastruktury w celu ob-
sługi terenów zgodnie z ich przeznacze-
niem i parametrami zabudowy ustalonymi
w planie;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę obszaru objętego
planem za pośrednictwem sieci powiąza-
nych z gminnym systemem wodociągo-
wym,

b) dopuszczenie zastosowanie studni jako
dodatkowych ujęć wody pod warunkiem
zachowania oddzielnych instalacji po re-
alizacji wodociągu gminnego;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo –
komunalnych i przemysłowych ustala się:

a) docelowe podłączenie do zbiorczej sieci
kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem
do oczyszczalni ścieków, położonej poza
obszarem planu,

b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków by-
towo - komunalnych do szczelnych zbior-
ników bezodpływowych i wywóz do punk-
tu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do
czasu realizacji sieci kanalizacji,

c) nakaz podczyszczania w urządzeniach zlo-
kalizowanych na działkach inwestycyj-
nych, ścieków technologicznych (przemy-
słowych) nie spełniających wymogów
umożliwiających ich zrzut do sieci kanali-
zacji,

d) dopuszczenie zastosowania innych roz-
wiązań niż grawitacyjny zrzut ścieków w
tym sytuowanie lokalnych urządzeń
zbiornikowo - tłocznych (przepompowni)
bez zmiany niniejszego planu;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i
roztopowych ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych z po-
wierzchni utwardzonych komunikacji
(drogi 1KDG, 9KDZ) według dokumentacji
odpowiednio uzgodnionej z właściwym
zarządem melioracji i urządzeń wodnych,

b) nakaz docelowego odprowadzania wód
opadowych do sieci kanalizacji wód opa-
dowych: z terenów dróg publicznych, z
parkingów o trwałej nawierzchni, z tere-
nów usług,

c) do czasu skanalizowania terenu dopusz-
czenie odwodnienia dróg wymienionych
w pkt 4 lit. b poprzez spływ powierzchni-
owy i urządzenia infiltracyjne: rowy infil-
tracyjne, rowy retencyjno - infiltracyjne,
drenaż lub studnie chłonne deszczowe, po
uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warun-
kami określonymi w przepisach odręb-
nych w przypadku takiej konieczności,

d) zakaz odprowadzania wód opadowych,
wód drenażowych i odwodnieniowych do
sieci kanalizacji komunalnej oraz na jezd-
nie dróg,

e) nakaz wyposażenia (na własnych wylo-
tach) zrzutu wód opadowych w urządzenia
podczyszczające w zakresie wymaganym
przepisami odrębnymi,

- f) nakaz zagospodarowania wód opadowych na terenie działki budowlanej lub inwestycyjnej: w postaci zbiorników retencyjno - odparowywalnych lub z wykorzystaniem otwartych rowów melioracyjnych dopuszczając ich przysunięcie do linii rozgraniczających dróg i przekrycie w przypadku skrzyżowania z drogami (według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych),
- g) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych na teren działki budowlanej lub inwestycyjnej wyłącznie na działkach z zabudową mieszkaniową w przypadku występowania odpowiednio chłonnej powierzchni;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, lub z RPZ zlokalizowanej na terenie 5E dla wszystkich potencjalnych odbiorców, w szczególności: do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń, ogrzewania pomieszczeń, klimatyzacji, według szczegółowych warunków przyłączenia określonych w przepisach odrębnych,
- b) przyłączenie obiektów na warunkach i według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- c) budowę sieci oświetlenia zewnętrznego w sposób zapewniający zachowanie wymaganych parametrów oświetleniowych dla dróg publicznych,
- d) dopuszczenie prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nn po wspólnych trasach i słupach,
- e) dopuszczenie prowadzenia elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nn po wspólnych trasach i słupach,
- f) lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg lub na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej. Lokalizacja nowych stacji nie będzie wymagała zmian niniejszego planu,
- g) dopuszczenie stosowania alternatywnych źródeł energii elektrycznej, w szczególności: generatorów prądu, urządzeń kogeneracji;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie w gaz ziemny siecią rozbiorną z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez operatora sieci,
- b) zachowanie wokół gazociągów odpowiednich stref kontrolowanych odległości podstawowych (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokalizowania budynków i sadzenia drzew,
- c) oznacza się na rysunku planu gazociąg średniego ciśnienia Ø 250mm Mory – Piotrków Trybunalski wraz ze strefą bezpieczeństwa (odległości podstawowe po 4m od osi gazociągu w obie strony):
- w strefie bezpieczeństwa utworzonej dla eksploatowanego gazociągu nie należy realizować budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - w strefie bezpieczeństwa dopuszcza się urządzenie parkingów,
- d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych,
- e) zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych przez operatora sieci, a w szczególności: zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia (do 0,5m), lokowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub paliwa ekologiczne w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami Prawa ochrony środowiska,
- b) dopuszcza się ogrzewanie z kominków wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:
- a) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,

- b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnym;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi,
 - b) nakaz zapewnienia na działkach budowlanych lub inwestycyjnych miejsc i urządzeń umożliwiające segregację odpadów, w szczególności: odpadów mieszanych przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania, odpadów niebezpiecznych,
 - c) dopuszczenie wyposażenia kilku nieruchomości, we wspólne urządzenia do czasowej selektywnej zbiórki odpadów,
 - d) nakaz utylizacji niebezpiecznych odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej przez specjalistyczne jednostki działające zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się zabudowę mieszkaniową w formie budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej,
 - b) ustala się budynki usług, budynki gospodarcze i garaże w skali i formie architektonicznej zharmonizowanej z budynkiem mieszkalnym,
 - c) dopuszcza się w zachowanej zabudowie zagrodowej wznoszenie odpowiadających wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej, budynków gospodarczych, wymianę istniejących lub ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę,
 - d) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, 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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu: 7MN/U, 15MN/U, 18MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 24MN/U, 32MN/U, 35MN/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) z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb ponadlokalnych (w tym planowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV), zachowana zabudowa zagrodowa;
- a) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej,
 - b) nakazuje się zachowanie wskazanych na rysunku planu pojedynczych drzew,
 - c) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 8 pkt 7,
 - d) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej i określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej (przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku) w odległości 80m od osi drogi 1KDG. Dotyczy terenów 24 MN/U i 35 MN/U. W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz pomieszczeń. W celu ochrony środowiska przed hałasem ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu, poprzez zabezpieczenia techniczne lub odpowiedni dobór technologii i urządzeń,

- e) od pozostałych dróg: zbiorczych KDZ, lokalnych KDL, dojazdowych KDD, wewnętrznych oraz niepublicznych dróg wewnętrznych – określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - f) przyjmuje się kwalifikację terenów MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako tereny mieszkaniowo – usługowe,
 - g) ustala się zachowanie i ochronę kapliczki przydrożnej (dotyczy dz. nr ew. 58 na terenie 15MN/U) wraz z towarzyszącym drzewostanem, dopuszczając przesunięcie w przypadku przebudowy drogi 9KDZ. Ustala się wydzielenie przy kapliczce placu o minimalnych wymiarach 1,5m 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 wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie jednej działki budowlanej lub inwestycyjnej,
 - b) od strony dróg nakazuje się uwzględnianie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu dopuszczając wysunięcie do 1m poza nieprzekraczalne linie zabudowy: parterowych portierni lub ganków o powierzchni zabudowy do 4m²; zadaszeń nad wejściami lub wjazdami do garaży, wykuszy, witryn, balkonów, elementów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 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. W przypadku wymiany należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych lub mniejszej niż 4m od granicy sięgacza,
 - e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
 - f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%,
 - g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - h) w budynkach mieszkalnych nakazuje się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych, dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 10° do 42° (90%),
 - i) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10° dla pozostałych budynków,
 - 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 wolno stojących budynków gospodarczych lub garaży na nie więcej niż 6,5m,
 - m) nakazuje się kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy - od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - n) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej, pod warunkiem:
 - realizacji (naściennej) łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m²,
 - umieszczania nośników reklamowych maksymalnie do wysokości pierwszej kondygnacji budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
 - budowy na działce budowlanej, jednego wolno stojącego nośnika reklamowego, o maksymalnej powierzchni 4m² i maksymalnej wysokości 4m,
 - o) dopuszcza się grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
 - ustala się ogrodzenia od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne sytuowane w liniach rozgraniczających tych dróg z dopuszczeniem wycofania w przypadku konieczności ominięcia istniejących drzew i urządzeń infrastruktury technicznej,

- dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek,
 - ustala się ogrodzenia 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,
 - ustala się zachowanie odpowiednich ściąg narożników ogrodzeń (odpowiadające ściągom linii rozgraniczających),
 - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - zakazuje się ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się:
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200m² na jeden budynek mieszkalny z jednym lokalem mieszkalnym,
 - minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 20m,
 - kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 85° - 95° na terenach 7MN/U, 15MN/U, 18MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 24MN/U oraz w przedziale 85° - 95° lub 55° - 125° na terenach 32MN/U i 35MN/U,
 - zachowanie ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - zapewnienie obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych (w tym za pośrednictwem niepublicznych dróg wewnętrznych z wyjątkiem drogi 1KDG,
- b) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, jako poszerzenia dróg lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem:
- wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - pod warunkiem, iż nowo wydzielona działka budowlana, o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku wydzielenia działki pod drogę publiczną lub układ drogowy (niepubliczne drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo - jezdnych), zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),
- d) 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,
 - ustala się dwustronne połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi, a w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, spełniającego normy przepisów szczególnych w oparciu o jego docelowe funkcje oraz przyszłych użytkowników, jednak nie mniej niż 12,5 x 12,5m (dla dróg dłuższych niż 60m),
 - dopuszcza się stosowanie sięgaczy,
 - ustala się skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi, wewnętrznymi oraz niepublicznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnikami ścięciami granic tych dróg,
- e) w przypadku wydzielenia działek na terenach przyległych do:
- drogi 33KDL ustala się, aby układ komunikacyjny obsługujący wydzielane działki sprowadzić do jednego zjazdu na drogę 33KDL z jednej działki budowlanej lub inwestycyjnej,

- drogi 29KDL ustala się, aby układ komunikacyjny obsługujący wydzielane działki sprowadzić do jednego zjazdu na drogę 29KDL z jednej działki budowlanej lub inwestycyjnej,
- 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, lokalizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 500m²,
 - b) dopuszcza się sytuowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV przy zachowaniu odpowiednich odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej (dotyczy terenu 24MN/U i 35MN/U), określa się pas technologiczny wzdłuż liniowych obiektów elektroenergetycznych, który dla napowietrznej linii 110kV wynosi po 19m od jej osi na stronę, a dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (dotyczy terenu 32MN/U) wynosi po 5m od jej osi na stronę. Nakazuje się zamianę na podziemne napowietrznej linii elektroenergetycznej 15KV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych
 - c) nakazuje się odsunięcie zabudowy od gazociągu średniego ciśnienia z zachowaniem odpowiednich odległości podstawowych (dotyczy terenu 7MN/U, 15MN/U, 18MN/U i 21MN/U),
 - d) na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego oraz dopuszcza się likwidację lub zmianę przebiegów rowów melioracyjnych,
 - e) realizacja piwnic wymaga przeprowadzenia badań gruntowych i specjalistycznych rozwiązań budowlanych dotyczących posadowienia budynku i jego izolacji;
- 8) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 8;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę bezpośrednio z przyległych dróg publicznych KDD,
 - b) ustala się obsługę bezpośrednio z dróg publicznych KDZ i KDL zakazując realizacji więcej niż jednego zjazdu z działki budowlanej lub inwestycyjnej,
 - c) dla drugiego i następnych rzędów zabudowy: w terenie 24MN/U nakazuje się obsługę wyłącznie z drogi 23KDD, a w terenie 32MN/U nakazuje się obsługę wyłącznie z drogi 29KDL i 31KDW,
 - d) 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,
 - e) ustala się zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na drogę 1KDG;
 - f) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej lub inwestycyjnej, w ilości, co najmniej: 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu; dla usług 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na sklep, 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich, dla hoteli 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym zabudowy zagrodowej;
- 11) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 5%.
- § 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego na rysunku planu 26MN/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, z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb ponadlokalnych (w tym planowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV);

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zabudowę mieszkaniową w formie budynku wolno stojącego lub budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - b) ustala się 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, 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;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej,
 - b) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 8 pkt 7,
 - c) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej i określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej (przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku) w odległości 80m od osi drogi 1KDG. W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz pomieszczeń. W celu ochrony środowiska przed hałasem ustala się zasadę ograniczenia emisji hałasu, poprzez zabezpieczenia techniczne lub odpowiedni dobór technologii i urządzeń,
 - d) od pozostałych dróg: lokalnej 27KDL i dojazdowej 25KDD – określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy,
 - e) przyjmuje się kwalifikację terenu 26MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako teren mieszkaniowo – usługowy;
- 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 wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej,
 - b) od strony dróg nakazuje się uwzględnianie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, dopuszczając wysunięcie do 1m poza nieprzekraczalne linie zabudowy: parterowych portierni; zadaszeń nad wejściami lub wjazdami do garaży, elementów małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem nadbudowy, przebudowy bez powiększania powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. W przypadku wymiany należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 6m od granicy działki pełniącej 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 lub w odległości 1,5m od granicy,
 - f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%,
 - g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - h) nakazuje się stosowanie w budynkach mieszkalnych dachów o symetrycznym układzie połaci głównych, dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 10° do 42° (90%),
 - i) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10° dla pozostałych budynków,
 - 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 dopusz-

- czeniu realizacji trzeciej w bryle dachu, ale nie więcej niż 12m oraz maksymalną wysokość elewacji na nie więcej niż 8m,
- l) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub garaży na nie więcej niż 6,5m,
- m) nakazuje się, kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy - od brązu poprzez czerwień do szarości,
- n) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej pod warunkiem:
- realizacji (naściennej) łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4m²,
 - umieszczania nośników reklamowych maksymalnie, nie wyżej niż dolna krawędź połączenia dachowej,
 - budowy na działce budowlanej jednego wolno stojącego nośnika reklamowego, o maksymalnej powierzchni 4m² i maksymalnej wysokości 4m,
- o) dopuszcza się grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
- ustala się ogrodzenia od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz niepubliczne drogi wewnętrzne sytuowane w liniach rozgraniczających tych dróg z dopuszczeniem wycofania w przypadku ominięcia istniejących drzew i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek,
 - ustala się ogrodzenia 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,
 - ustala się zachowanie odpowiednich ściąg narożników ogrodzeń (odpowiadające ściągom linii rozgraniczających),
 - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - zakazuje się ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się:
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 40m² na jeden budynek mieszkalny z jednym lokalem mieszkalnym,
 - minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 10m,
 - kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 55° do 125°,
 - zapewnienie obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych 25KDD i 27KDL z wyłączeniem zjazdu na drogę 1KDG. Dopuszcza się stosowanie sięgaczy
- b) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, jako poszerzenia dróg lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem:
- wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - pod warunkiem, iż nowo wydzielona działka budowlana, o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku wydzielenia działki pod drogę publiczną lub układ drogowy (niepubliczne drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo - jezdnych), zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),
- d) ustala się, aby układ komunikacyjny obsługujący dzielony teren sprowadzić do jednego zjazdu na drogę 27KDL z jednej działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 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, lokalizacji składowisk opału i odpadów, złomowisk, handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100m²,
- b) dopuszcza się sytuowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV przy zachowaniu odpowiednich odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, określa się pas technologiczny wzdłuż liniowych obiektów elektroenergetycznych, które dla napowietrznej linii 110kV wynosi po 19m od jej osi na stronę;
- 8) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 8;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę bezpośrednio z przyległej drogi publicznej 25KDD,
- b) dopuszcza się obsługę z przyległej drogi 27KDL,
- c) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu z działki budowlanej lub inwestycyjnej na drogę publiczną,
- d) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej lub inwestycyjnej, w ilości, co najmniej: 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu; dla usług 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na sklep, 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 11) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 5%.
- § 11. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu 36U 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, hotel, motel, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb ponadlokalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie wbudowanego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego,
- b) ustala się zharmonizowanie w skali i formie architektonicznej budynków usług, budynków gospodarczych, garaży oraz budynku mieszkalnego,
- c) pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, 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;
- 3) zasady ochrony wartości środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej,
- b) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 8 pkt 7,
- c) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej i określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej (przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku) w odległości 80m od osi drogi 1KDG. W obszarze tym nakazuje się dotrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz pomieszczeń. W celu ochrony środowiska przed hałasem ustala się zasadę ograniczania emisji hałasu, poprzez zabezpieczenia techniczne lub odpowiedni dobór technologii i urządzeń,

- d) przyjmuje się kwalifikację terenu 36U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako teren mieszkaniowo – usługowy;
- 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 lub jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej,
- b) od strony dróg nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszczając wysunięcie poza nieprzekraczalne linie zabudowy parterowych budynków portierni (o maksymalnej powierzchni zabudowy do 4m² wkomponowanych w ogrodzenie lub urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem nadbudowy, remontu, przebudowy bez powiększania powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi. W przypadku wymiany należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 2m od granicy sięgacza lub w odległości mniejszej niż 6m od granicy działki pełniące funkcje niepublicznej drogi wewnętrznej,
- e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
- f) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50%,
- g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
- h) w budynku mieszkalnym nakazuje się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych, dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci od 10° do 42° (90%),
- i) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10° dla pozostałych budynków,
- j) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
- k) ustala się maksymalną wysokość budynków usług i budynku mieszkalnego do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie więcej niż 12m oraz maksymalną wysokość elewacji na nie więcej niż 8m,
- l) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub garaży na nie więcej niż 6,5m,
- m) dopuszcza się dominantę do wysokości 15m (klatka schodowa, wieża) w budynku z usługami,
- n) nakazuje się kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy - od brązu poprzez czerwień do szarości,
- o) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej pod warunkiem:
- realizacji łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 10m²,
 - umieszczania nośników reklamowych maksymalnie do wysokości pierwszej kondygnacji budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
 - budowy na działce budowlanej, jednego wolno stojącego nośnika reklamowego, o maksymalnej powierzchni 6m² i maksymalnej wysokości 4m,
- p) dopuszcza się, grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
- ustala się grodzenie od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne sytuowane w liniach rozgraniczających tych dróg z dopuszczeniem wycofania w przypadku konieczności omińnięcia istniejących drzew i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m, w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek,
 - ustala się ogrodzenia 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,
 - ustala się zachowanie odpowiednich ściąg naróżników ogrodzeń (odpowiadające ściągom linii rozgraniczających),

- dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - zakazuje się ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się:
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000m²,
 - minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 20m,
 - kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg 1KDG, 33KDL w przedziale 85° – 95°, a w stosunku do pasa drogowego drogi 37KDD w przedziale od 55° do 125°,
 - zapewnienie obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych 33KDL lub 37KDD z wyłączeniem zjazdu na drogę 1KDG,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, jako poszerzenia dróg lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem:
 - wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - pod warunkiem, iż nowo wydzielona działka budowlana, o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku wydzielenia działki pod drogę publiczną lub układ drogowy (niepubliczne drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo - jezdnych), zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),
 - d) 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,
 - dopuszcza się sięgacze,
 - skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami granic tych dróg,
 - e) w przypadku wydzielenia działek przyległych do drogi 33KDL lub 37KDD, ustala się aby układ komunikacyjny obsługujący wydzielane działki sprowadzić do jednego zjazdu na te drogi z jednej działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się lokalizacji składowisk opału, odpadów i złomowisk, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - b) na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego,
 - c) 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) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 8;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi 37KDD lub 33KDL zakazując realizacji więcej niż jednego zjazdu z działki budowlanej lub inwestycyjnej,
 - b) w zakresie rozbudowy i budowy wewnętrznego układu komunikacji, dopuszcza się dostęp poprzez wydzielenie odrębnej nieruchomości gruntowej (niepublicznej drogi wewnętrznej) nie węższej niż 8m,

- c) ustala się zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na drogę 1KDG,
- d) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej lub inwestycyjnej, w ilości co najmniej: 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny wliczając w to miejsca w garażu; dla usług 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na sklep, 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich, a dla hoteli 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 11) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 20%.
- § 12. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu 8U, 14U, 16U, 17U, 19U ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, ekspozycyjnego i hurtowego, działalności biurowej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, hoteli, gastronomii, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb ponadlokalnych, stacje paliw lub LPG, usługi napraw pojazdów, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, 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;
- 3) zasady ochrony wartości środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej,
- b) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 8 pkt 7,
- 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) od strony dróg nakazuje się uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dopuszczając lokalizowanie poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy parterowych budynków portierni (o maksymalnej powierzchni zabudowy do 4m²) wkomponowanych w ogrodzenie lub urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z prawem nadbudowy, remontu, przebudowy bez powiększania powierzchni zabudowy tej części budynku, która znajduje się pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi. W przypadku wymiany należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c) zakazuje się lokalizowania budynków:
- w odległości mniejszej niż 4m od granicy sięgacza,
 - w odległości mniejszej niż 6m od granicy działki pełniącej funkcje niepublicznej drogi wewnętrznej,
- d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - 60%,
- f) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
- g) nakazuje się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połączeń głównych, dwuspadowych lub wielospadowych, w

- budynkach rozbudowywanych i budowanych o nachyleniu połaci od 10° do 42° (90%),
- h) dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 10° ,
 - i) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków rozbudowywanych i budowanych,
 - j) ustala się maksymalną wysokość budynków do 12m oraz maksymalną wysokość elewacji na nie więcej niż 8m,
 - k) nakazuje się kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy - 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. Zakazuje się stosowania dużych płaszczyzn w ostrych „chemicznych kolorach”,
 - l) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej pod warunkiem:
 - realizacji łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 10m^2 ,
 - umieszczania nośników reklamowych maksymalnie do wysokości pierwszej kondygnacji budynków, nie wyżej niż dolna krawędź połaci dachowej,
 - budowy na działce budowlanej, jednego wolno stojącego nośnika reklamowego, o maksymalnej powierzchni 6m^2 i maksymalnej wysokości 4m,
 - m) dopuszcza się, grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
 - ustala się ogrodzenia od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz niepubliczne drogi wewnętrzne sytuowane w liniach rozgraniczających tych dróg z dopuszczeniem wycofania w przypadku konieczności ominięcia drzew i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dopuszcza się miejscowe wycofania ogrodzeń nie głębiej niż 1,5m w miejscach sytuowania bram wjazdowych i furtek,
 - ustala się ogrodzenia 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,
- ustala się zachowanie odpowiednich ściąg narożników ogrodzeń (odpowiadające ścięciom linii rozgraniczających),
 - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - zakazuje się ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się:
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200m^2 ,
 - minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 20m,
 - kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale $85^{\circ} - 95^{\circ}$,
 - zapewnienie obsługi komunikacyjnej z przyległej drogi publicznej 22KDL, 11KDZ lub 9KDZ,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, jako poszerzenia dróg lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem:
 - wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - pod warunkiem, iż nowo wydzielona działka budowlana, o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku wydzielenia działki pod drogę publiczną lub układ drogowy (niepubliczne drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo - jezdnych), zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),

- d) 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,
 - ustala się skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami granic tych dróg,
 - ustala się dwustronne połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi, a w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, spełniającego normy przepisów szczególnych w oparciu o jego docelowe funkcje oraz przyszłych użytkowników jednak nie mniej niż 12,5 x 12,5m (dla dróg dłuższych niż 60m),
 - dopuszcza się stosowanie sięgaczy,
- e) w przypadku wydzielenia działek na terenach przyległych do drogi 9KDZ, 11KDZ i 19KDL, ustala się aby układ komunikacyjny obsługujący wydzielane działki sprowadzić do jednego zjazdu na drogę 9KDZ, 11KDZ lub 22KDL z jednej działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się lokalizacji składowisk opału, odpadów i złomowisk, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - b) na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego,
 - c) 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) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 8;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) ustala się obsługę bezpośrednio z drogi 22KDL,
 - b) dopuszcza się obsługę z dróg 11KDZ i 9KDZ zakazując realizacji więcej niż jednego zjazdu z działki budowlanej lub inwestycyjnej,
 - c) dla drugiego i następnych rzędów zabudowy w terenie 15U, 16U, 17U, 19U nakazuje się obsługę wyłącznie z drogi 22KDL,
 - d) 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,
 - e) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej lub inwestycyjnej, w ilości co najmniej: 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej ale nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na sklep, 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich, dla hoteli 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek, 5 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej magazynów;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 11) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 20%.
- § 13. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług oznaczonych na rysunku planu 2P, 4P, 6P, 12P, 13P, 30P, 35P ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: produkcja, przemysł, składy i magazyny, usługi, w szczególności administracja, biura, handel, handel ekspozycyjny (w szczególności przykładowe salony sprzedaży), stacje paliw i olejów opałowych, stacje LPG, z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią,

- b) przeznaczenie dopuszczalne: hotele, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb ponadlokalnych (w tym projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV), pomieszczenia socjalne, usługi napraw pojazdów, stacje diagnostyczne, myjnie samochodowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej wymianę, 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;
- 3) zasady ochrony wartości środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej w szczególności zagospodarowanej zielenią wysoką jako pasy wzdłuż ogrodzeń,
- b) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 8 pkt 7,
- c) zakazuje się przekraczania standardów jakości powietrza poza granicami odpowiedniego terenu P;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 59-62/40, 41 na terenie 2P, 4P i 6P) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem AZP 59-62/40, 41. Na obszarze ww. stref ustala się:
- nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych - uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
 - nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w tiret pierwszym roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref,
 - nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie);
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) od strony dróg nakazuje się uwzględnianie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dopuszczając wysunięcie do 1m poza nieprzekraczalne linie zabudowy parterowych budynków portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy do 4m² wkomponowanych w ogrodzenie lub urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 6m od niepublicznych dróg wewnętrznych lub sięgaczy, wydzielonych również na działkach sąsiednich,
- c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy,
- d) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80%,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,4,
- f) ustala się stosowanie dachów płaskich lub pogrążonych w budynkach rozbudowywanych i budowanych - od 10° do 35°,
- g) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych 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 budynków:
- do 20m (wysokość tę mogą przekraczać obiekty i urządzenia techniczne niezbędne do właściwego funkcjonowania instalacji technologicznych),
 - do 5m dla budynków portierni,

- j) ustala się maksymalną wysokość elewacji:
- do 20m dla budynków z przeznaczeniem podstawowym,
 - do 5m dla budynków portierni dopuszczonych do lokowania elewacji w linii ogrodzeń,
- k) nakazuje się kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy - jasne 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. Zakazuje się stosowania dużych płaszczyzn w ostrych „chemicznych kolorach”,
- l) dopuszcza się umieszczanie wolnostojących nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej, pod warunkiem:
- ujednoczenia, co do formatów reklam, zawieszenia ich na jednej wysokości i jednakowo ukierunkowanych oraz sytuowanie możliwie w jednakowych odległościach wzdłuż dróg KDG, KDZ,
 - stosowania wolno stojących elementów reklamowych charakterystycznych dla danego inwestora lub użytkownika,
 - budowy na działce budowlanej lub inwestycyjnej jednego wolno stojącego nośnika reklamowego, o maksymalnej powierzchni 20m² i maksymalnej wysokości 15m,
- m) dopuszcza się grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
- ustala się ogrodzenia od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne sytuowane w liniach rozgraniczających tych dróg,
 - ustala się ogrodzenia od strony rowów otwartych sytuowane w odległości 3,5m od górnej krawędzi brzoгу rowów,
 - ustala się ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,2m 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,
- nakazuje się zachowanie odpowiednich ścięć narożników ogrodzeń (odpowiadające ścięciom linii rozgraniczających),
- dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- zakazuje się ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się:
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000m²,
 - minimalną szerokości frontu nowo wydzielanej działki budowlanej - 40m,
 - kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg 1KDG, 9KDG, 10KDG, 11KDG, 22KDL, 23KDD, 3KDL, 25KDD, w części 29KDL w przedziale od 85° do 95°, a do pasa drogowego dróg 28KDL, w części 29KDL, 31KDW w przedziale od 45° do 135°,
 - zachowanie ustalonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - zapewnienia bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych lub niepublicznych dróg wewnętrznych (za wyjątkiem jezdni głównych drogi 1KDG),
- b) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem: wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, jako poszerzenia dróg lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem:
- wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

- pod warunkiem, iż nowo wydzielona działka budowlana, o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku wydzielenia działki pod drogę publiczną lub układ drogowy (niepubliczne drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo - jezdnych), zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka),
 - d) dopuszcza się podziały z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych z uwzględnieniem ustalenia zapisanego w lit. a, piąte tiret,
 - e) 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 10m,
 - nakazuje się dwustronne połączenia niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi, a w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi ustala się wykonanie placu do zawracania samochodów, spełniającego normy przepisów szczególnych w oparciu o jego docelowe funkcje oraz przyszłych użytkowników jednak nie mniej niż 20m x 20m,
 - zakazuje się wydzielania sięgaczy,
 - ustala się skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi i wewnętrznymi pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami granic tych dróg;
 - 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 2000m²,
 - b) dopuszcza się sytuowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV przy zachowaniu odpowiednich odległości od zabudowy (dotyczy terenu 6P i 13P), określa się pas technologiczny wzdłuż liniowych obiektów elektroenergetycznych: które dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV wynoszą po 19m od jej osi na stronę, a dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wynoszą po 5m od jej osi na stronę (teren 2P, 12P, 30P). Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych,
 - c) nakazuje się odsunięcie zabudowy od gazociągu średniego ciśnienia z zachowaniem odpowiednich odległości podstawowych (dotyczy terenu 6P),
 - d) na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego oraz dopuszcza się przebudowę (przesunięcie do dróg) rowów melioracyjnych,
 - e) wskazuje się rowy dopuszczone do zmiany przebiegu (przesunięcia) i przebudowy (dotyczy terenu 2P, 6P, 12P, 13P, 35P), który przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu,
 - 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,
 - g) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 8) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 8;
 - 9) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) ustala się obsługę bezpośrednio z przyległych dróg publicznych KDL, KDD i KDW,
 - b) ustala się obsługę bezpośrednio z przyległych dróg publicznych 9KDZ, 10KDZ i 11KDZ: poprzez skrzyżowanie z niepublicznymi drogami wewnętrznymi w miejscu oznaczonym na rysunku planu (jako kierunki rozwoju komunikacji) odpowiednio dla terenów 2P i 12P oraz 6P i

- 13P, a także poprzez jeden zjazd na działkę budowlaną lub inwestycyjną z zachowaniem odległości pomiędzy zjazdami nie mniejszych niż 40m,
- c) ustala się obsługę z drogi 1KDG wyłącznie za pośrednictwem jezdni serwisowej dla terenu 2P, 12P i 35P,
- d) dla terenu 6P ustala się dodatkowo obsługę z drogi poza obszarem planu (wzdłuż północnej granicy obszaru planu) oraz z drogi 6aKDW,
- e) ustala się zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na jezdni głównej drogi 1KDG,
- f) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej lub inwestycyjnej, w ilości, co najmniej: 20 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych; 3 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej, 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich, a dla hoteli 20 miejsc parkingowych na 100 łóżek, 5 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej magazynów, 35 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu lub wykorzystanie terenu pod parkingi;
- 11) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 20%.
- § 14. Dla terenu zabudowy obsługi komunikacji oznaczonego na rysunku planu 34KS ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu - stacja paliw i olejów opałowych z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi gastronomii, usługi napraw pojazdów, stacja diagnostyczna, myjnia samochodowa, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb ponadlokalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony wartości środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej,
- b) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 8 pkt 7,
- c) zakazuje się przekraczania standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzą instalacje ma tytuł prawny;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie określa się ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) od strony dróg nakazuje się uwzględnianie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się lokalizowanie poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 80%,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
- e) ustala się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 35°,
- f) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów: takich jak kopuły, łuki, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- do 15m budynków usług,
 - do 5m dla budynków gospodarczych,
- h) nakazuje się kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy - jasne od brązu poprzez czerwień do szarości, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika. Zakazuje się stosowania dużych płaszczyzn w ostrych „chemicznych kolorach”,

- i) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej pod warunkiem ujednolicenia, co do formatów reklam, zawieszenia ich na jednej wysokości i jednakowo ukierunkowanych oraz sytuowanie możliwie w jednakowych odległościach wzdłuż drogi 1KDG,
- j) dopuszcza się grodzenie działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
 - ustala się ogrodzenia od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne sytuowane w liniach rozgraniczających tych dróg,
 - ustala się ogrodzenia o maksymalnej 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 wycofanie ogrodzeń w głąb działek nie głębiej niż 1,5m,
 - dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - zakazuje się ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) ustala się:
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000m²,
 - minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 30m,
 - kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego drogi 1KDG lub 33KDL w przedziale od 85° do 95° lub do pasa drogowego drogi 33KDL w przedziale od 55° do 125°,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem:
 - wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - pod warunkiem, iż nowo wydzielona działka budowlana, o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku wydzielenia działki pod drogę publiczną lub układ drogowy (niepubliczne drogi wewnętrzne w formie ciągów pieszo - jezdnych), zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka);
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakazuje się w ramach przeznaczenia dopuszczalnego prowadzenia, następujących usług: składowisk opatu, odpadów i złomowisk, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100m²,
 - b) na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego,
 - c) 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) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 8;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi 33KDL,
 - b) nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie 34KS, w ilości, co najmniej: 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu lub wykorzystanie na cele parkingów;

10) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 20%.

§ 15. Dla terenu infrastruktury technicznej: urządzeń elektroenergetycznych oznaczonego na rysunku planu 5E, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne – planowany RPZ (stacja elektroenergetyczna 110/15kV), z niezbędnymi do funkcjonowania urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią

b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony wartości środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej,

b) nakazuje się zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w sposób określony w § 8 pkt 7;

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

- nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych - uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,

- nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w tiret pierwszym roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref,

- nakaz przeprowadzenie badań archeologicznych oraz wykonanie ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie);

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) od strony dróg (w tym poza obszarem planu) nakazuje się uwzględnianie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60%,

c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,

d) nakazuje się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 35°,

e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- do 12m z funkcją podstawową,

- do 6.5m dla budynków portierni, budynków gospodarczych,

- ustalenie wysokości nie dotyczy obiektów i urządzeń niezbędnych do właściwego funkcjonowania instalacji technologicznych,

f) nakazuje się kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy - jasne od brązu poprzez czerwień do szarości, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika. Zakazuje się stosowania dużych płaszczyzn w ostrych „chemicznych kolorach”,

g) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej, pod warunkiem:

- umieszczenia powierzchni reklamowej na płaszczyźnie elewacji budynku,

- lokalizacji nośników reklamowych do maksymalnej wysokości pierwszej kondygnacji budynku,

- lokalizacji jednego wolno stojącego nośnika reklamowego;

h) dopuszcza się grodzenia terenu 5E z zachowaniem następujących warunków:

- ustala się ogrodzenia od strony terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne lokali-

- zowane w liniach rozgraniczających tych dróg z dopuszczeniem wycofania w przypadku konieczności ominięcia istniejących drzew i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek budowlanych w miejscach sytuowania bram i furtek,
 - ustala się ogrodzenie o maksymalnej wysokości 2,2m 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 stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
 - zakazuje się wznoszenia ogrodzeń pełnych i w postaci ażurowego muru;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: ustala się:
- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej - 2000m²,
 - minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej – 40m,
 - kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 85° do 95°,
 - dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: 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;
- 7) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio zgodnie z § 8;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) nakazuje się, urządzenie na terenie 5E, co najmniej 3 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi publicznej 1KDG jednym zjazdem;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 0 %.
- § 16. Dla terenu komunikacji drogowej – publicznej drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu: 1KDG ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się skrzyżowania z drogami 10KDZ i 11KDZ oraz z drogą 33KDL,
 - b) zakazuje się urządzania bezpośrednich zjazdów z działek budowlanych oraz włączeń dróg wewnętrznych na jezdnie główne drogi 1KDG z terenów P, MN/U, KS i U,
 - c) w liniach rozgraniczających drogi 1KDG ustala się lokowanie jezdni serwisowych, urządzeń technicznych drogi oraz dopuszcza się budowę chodników, ścieżek rowerowych oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zaskoki i przystanki autobusowe,
 - d) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających drogi 1KDG urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
 - 3) zasady ochrony wartości środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) pasy terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a chodnikiem należy zagospodarować zielenią – szpalery drzew i żywopłoty - tworzącą pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z urządzeniami infrastruktury technicznej i bezpieczeństwem ruchu drogowego,
 - b) nakazuje się zastosowanie zabezpieczeń technicznych lub odpowiedni dobór technologii i urządzeń pozwalających na ochronę środowiska i zdrowia ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi Prawa ochrony środowiska;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konser-

watora 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 AZP 59-62/40, 41. Na obszarze w/w strefy ustala się:

- nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych - uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
 - nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione tiret pierwszym roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref,
 - nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie);
- 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 drogi 1KDG w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się docelowo dwie jezdnie główne mające, co najmniej po 2 pasy ruchu w jednym kierunku z dopuszczeniem możliwości etapowania realizacji jednej jezdni,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych (nie mniej niż co 80m i odsuniętych minimum 30m od budynków),
 - e) dopuszcza się lokowanie w liniach rozgraniczających drogi 1KDG elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie określa się;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację drenażu rolniczego oraz przesu-

nięcie i przebudowę rowów melioracji szczegółowej;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji drogi 1KDG dopuszcza się tymczasowe wykorzystanie terenów dla potrzeb produkcji rolnej lub pod parkingi;
- 9) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 0%.

§ 17. Dla terenów komunikacji drogowej – publicznych dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu: 9KDZ, 10KDZ oraz 11KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy zbiorczej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dla drogi 9KDZ - nakazuje się zachowanie warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych jak dla drogi klasy głównej do czasu przekazania terenu drogi 9KDZ innemu zarządzającemu,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących budowli drogowych,
 - c) ustala się skrzyżowanie dróg 10KDZ i 11KDZ z drogą 1KDG,
 - d) ustala się odpowiednio budowę obustronnych chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających dróg KDZ oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
 - e) dopuszcza się umieszczanie w liniach rozgraniczających dróg KDZ urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 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 – szpalery drzew i żywopłoty - tworzącą pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z sieciami infrastruktury technicznej i bezpieczeństwem ruchu drogowego,
 - b) ustala się szerokość dróg KDZ w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla dróg 9KDZ, 10KDZ i 11KDZ 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,
- d) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących nośników reklamowych (nie mniej niż co 80m i odsuniętych 30m od budynków),
- e) pasy terenu wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDZ należy zagospodarować zielenią w formie szpalerów drzew i 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. Dopuszcza się przesunięcie i przebudowę rowów melioracji szczegółowej i usytuowanie równoległe wzdłuż granic działek lub dróg;
- 5) nie określa się:
- 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;
- 6) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 0%.
- § 18. Dla terenów komunikacji drogowej – publicznych dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu: 3KDL (droga gminna), 22KDL (droga gminna), 27KDL (droga powiatowa nr 1508W), 28KDL (droga gminna nr 150211W), 29KDL (droga gminna), 33KDL (droga powiatowa nr 1508W), ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – drogi publiczne lokalne w ciągu dróg powiatowych i gminnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) dopuszcza się, przebudowę istniejących budowli drogowych,
- b) dopuszcza się, odpowiednio budowę obustronnych chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
- c) dopuszcza się, umieszczanie w liniach rozgraniczających drogi urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony wartości środowiska i przyrody:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się jedną jezdnię mającą, co najmniej 1 pas ruchu w jednym kierunku o szerokości 3m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) pasy terenu wzdłuż linii rozgraniczającej należy zagospodarować zielenią – szpaleiry drzew i żywopłoty,
- d) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych (w odstępach nie mniej niż co 80m i odsuniętych 30m od budynków) i elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
- 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 odpowiednio moc,
- 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 oraz przesunięcie i przebudowę rowów melioracji szczegółowej;

- 5) zasady ochrony wartości krajobrazu kulturowego:
- a) oznacza się teren stanowiący przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków, dotyczy drogi 3KDL. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 59-62/40, 41) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu specjalnym symbolem i numerem AZP 59-62/40, 41. Na obszarze w/w strefy ustala się:
 - nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budowy obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych - uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
 - nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione titer pierwszym ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności w granicach ww. stref,
 - nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonanie ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie),
 - b) zachowanie i ochronę kapliczki przydrożnej (na terenie 33KDL) wraz z towarzyszącym drzewostanem, dopuszczając przesunięcie w przypadku przebudowy drogi 33KDL. Ustala się wydzielenie przy kapliczce placu o minimalnych wymiarach 1,5m x 1,5m;
- 6) nie określa się: szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 7) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 0 %
- § 19. Dla terenów komunikacji drogowej – publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu: 23KDD, (droga gminna), 25KDD (droga gminna nr 150214W), 37KDD (droga powiatowa nr 1508W), ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy dojazdowej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się połączenie drogi 23KDD z drogą 22KDL jak na rysunku planu,
 - b) ustala się połączenie drogi 25KDD z drogą 22KDL, 27KDL i 9KDD jak na rysunku planu,
 - c) ustala się połączenie drogi 37KDD z drogą 33KDL jak na rysunku planu,
 - d) dopuszcza się budowę obustronnych chodników w obrębie linii rozgraniczających dróg,
 - e) dopuszczają się umieszczanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu; zasady ochrony wartości środowiska i przyrody:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 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,
 - c) pasy terenu wzdłuż linii rozgraniczającej należy zagospodarować zielenią – szpaleiry drzew i żywopłoty;
 - 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 odpowiednio moc,
 - 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 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) sposób termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji drogi 23KDD dopuszcza się tymczasowe wykorzystanie terenów dla potrzeb produkcji rolnej;
- 7) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 0%.

§ 20. Dla terenów komunikacji drogowej – dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu: 6aKDW i 31KDW - ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się połączenie drogi 31KDW z drogą lokalną 28KDL i z drogą lokalną 29KDL jak na rysunku planu,
 - b) ustala się połączenie drogi 6aKDW z drogą zbiorczą 9KDL jak na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się budowę chodnika w obrębie linii rozgraniczającej drogi,
 - d) dopuszczają się umieszczanie w liniach rozgraniczających drogi urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu; zasady ochrony wartości środowiska i przyrody:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację jezdni,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych (nie mniej niż co 80m i odsuniętych 30m od budynków) oraz elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach zmeliorowanych, nakazuje się przed inwestowaniem, (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 6) ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: w wysokości: 0%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 21. 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 Grodzisku 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 dnia 24 sierpnia 2005r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 12 października 2005r. Nr 229 poz. 7523.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

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

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113.

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz.141, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz.159, Nr 153, poz. 901.

URZĄD MIEJSKI
w Grodzisku Mazowieckim
05-825 Grodzisk Mazowiecki
ul. Kościuszki 32a
tel.: (0-22) 755 55 34, 755 20 16

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 192/2011
Rady Miejskiej
w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 28 września 2011r

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU PRZESTRZENNEGO DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI CHRZANÓW DUŻY, CZĘŚĆ WSI CHLEBNA I CZĘŚĆ WSI NATOLIN W GMINIE GRODZISK MAZOWIECKI

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Chrzanów Duży, część wsi Chlebna i część wsi Natolin w Gminie Grodzisk Mazowiecki

L.P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Grodziska Mazowieckiego sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwag	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
II - wyłożenie projektu planu obszaru do wglądu publicznego, które odbyło się w dniach od 16 maja 2011 r. do dnia 14 czerwca 2011 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 6 lipca 2011 r. W ustalonym terminie została zgłoszona uwaga następującej treści:									

<p>1.</p> <p>6.06. 2011r. nr rejestr 178549</p>	<p>Comerman Sp. z o.o. Wojciech Siennicki</p>	<p>j.n.</p>	<p>dz. nr ew. 61/2, 59/2, 60/2 i 62/8</p>	<p>13 P - tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług</p>	<p>+</p>	<p>wnosi o: zaprojektowanie bezpośredniego zjazdu na drogę 1KDG. W uzasadnieniu składający uwagę podnosi, że w piśmie z dnia 11 października 2006r. zapewniono o rezygnacji z planowanej drogi 16 KDL (była projektowana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Chlebnia i Natolin uchwalonym 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) , ale z zachowaniem krótkiego odcinka zapewniającego bezpośrednie powiązanie z drogą 1KDG.</p> <p>Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi : Droga 1KDG jest droga główną i częścią Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego, która zgodnie z przepisami o drogach publicznych ma ustalone zasady obsługi terenów przylegających. Uzgodniono z zarządzającym drogą, że droga 1KDG, obsługuje tereny przyległe wyłącznie poprzez wyznaczone skrzyżowania. W tym celu zostały zaprojektowane drogi równoległe jak 22KDL i tak zwane jezdnie serwisowe.</p>
---	---	-------------	---	--	----------	--

BURMISTRZ
Grzegorz Benedykcinski

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
Jolanta Wróblewska

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 192/2011
Rady Miejskiej
Grodzisku Mazowieckim
z dnia 28 września 2011 r.

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Chrzanów Duży, część wsi Chlebnia i część wsi Natolin w Gminie Grodzisk Mazowiecki

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Chrzanów Duży, część wsi Chlebnia i część wsi Natolin w Gminie Grodzisk Mazowiecki.

:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego część wsi Chrzanów Duży, część wsi Chlebnia i część wsi Natolin w Gminie Grodzisk Mazowiecki obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogi, infrastrukturę techniczną i zieleni;
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne przeznaczone w planie pod taką funkcję oraz realizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;

- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 30 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. , Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w PLanie Rozwoju Lokalnego (PRL) na lata 2003-2013.

§ 5.

1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.
2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r.(tekst jednolity z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) w oparciu o wieloletnie programy inwestycyjne.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Ponadto teren objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje część terenów zainwestowanych z urządzonymi ulicami, ze zrealizowaną w części siecią i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz planowaną budową drogi wojewódzkiej „Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego” mającej zastąpić drogę nr 759 (część „Zachodniej Obwodnicy Grodziska Mazowieckiego” w obszarze planu).

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej
Joanna Wróblewska
Joanna Wróblewska