

3423

UCHWAŁA Nr 70/2007

RADY MIEJSKIEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

z dnia 28 lutego 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Szczesne.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), zgodnie z uchwałą nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki oraz uchwał: 1) nr 95/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 25 kwietnia 2003r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r., 2) nr 140/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 sierpnia 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki, 3) nr 172/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 października 2003r. w sprawie zmiany uchwały nr 140/2003 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 27 sierpnia 2003r., 4) nr 348/2004 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 listopada 2004r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r., 5) nr 377/2004 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2004r. w sprawie sposobu wykonania uchwały nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki; 6) nr 514/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 26 października 2005r. w sprawie zmiany uchwały nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r.; 7) nr 538/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2005r. w sprawie zmiany uchwały nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r., 8) nr 617/2006 Rady Miejskiej w

Grodzisku Mazowieckim z dnia 31 maja 2006r. w sprawie zmiany uchwały nr 538/2005 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2005r., zmieniającej uchwałę nr 395/2001 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2001r.; po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki przyjętego uchwałą nr 40/2007 Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z dnia 24 stycznia 2007r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grodzisk Mazowiecki”, Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim uchwala, co następuje:

Dział I

Przepisy Ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Szczesne, zwany dalej „planem”.

2. Plan zawiera ustalenia dla części obszaru miejscowości Szczesne w granicach wskazanych na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 2 000.

3. Rysunek planu jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 2) 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.

§ 2.1. Plan określa:

- 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 krajo-
brazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i
zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowa-
nia przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudo-
wy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i po-
działu nieruchomości objętych planem miej-
scowym,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania tere-
nów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w
tym zakaz zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy
systemów komunikacji i infrastruktury tech-
nicznej,
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospoda-
rowania, urządzania 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. Na obszarze objętym ustaleniami nie zacho-
dzą przesłanki do określenia: granic i sposobów
zagospodarowania terenów podlegających
ochronie, ustalonych na podstawie przepisów
szczególnych, w tym terenów górniczych a także
narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz
zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na ry-
sunku planu są obowiązującymi ustaleniami pla-
nu:

- 1) granica planu,
- 2) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo-
literowego,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznac-
zeniu lub różnych zasadach zagospodarowa-
nia,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej sta-
nowiska archeologicznego,
- 6) granice obszaru wymagającego przeprowa-
dzenia scaleń i ponownego podziału nieru-
chomości.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysun-
ku planu mają charakter informacyjny i nie sta-
nowią ustaleń planu:

- 1) granica administracyjna miasta Grodzisk Ma-
zowiecki,
- 2) granica administracyjna miejscowości Szczę-
sne,
- 3) linie rozgraniczające tereny poza obszarem
opracowania,
- 4) proponowane podziały na działki.

3. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- 1) przepisów ogólnych zawartych w Dziale I,
- 2) przepisów szczegółowych, dla wyznaczonych
w planie miejscowym terenów, zawartych w
Dziale II:
 - a) Rozdział 1 – dla terenów zabudowy miesz-
kaniowej
 - b) Rozdział 2 – dla terenów zabudowy miesz-
kaniowo-usługowej,
 - c) Rozdział 3 – dla terenów wykorzystywanych
rolniczo,
 - d) Rozdział 4 – dla terenów otwartych,
- 3) przepisów szczegółowych dla terenów komu-
nikacji drogowej, zawartych w Dziale III.
- 4) przepisów szczegółowych dla urządzeń i sieci
infrastruktury technicznej, zawartych w Dzia-
le IV.
- 5) przepisów końcowych, zawartych w Dziale V.

§ 4.1. W planie stosuje się definicje pojęć,
określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zago-
spodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca
2003r. w rozumieniu przyjętym w ustawie.

2. Ileżkroć w planie używa się określeń takich
jak:

- 1) „korytarz ekologiczny” - należy przez to ro-
zumieć lokalny przebieg powiązań przyrodni-
czych w obrębie cieków wodnych wraz z ota-
czającą je zielenią, a także strefy powiązań
przyrodniczych w obrębie terenów otwartych,
umożliwiające migracje dziko żyjących ga-
tunków zwierząt;
- 2) „linia rozgraniczająca” - należy przez to ro-
zumieć obowiązującą linię rozgraniczającą te-
reny o różnym przeznaczeniu i różnych zasa-
dach zagospodarowania, której przebieg
określony na rysunku planu ma charakter
wiązący;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” - należy
przez to rozumieć linię, której nie może prze-
kroczyć żadna z części budowanego lub roz-
budowywanego obiektu;

- 4) „powierzchnia biologicznie czynna” - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana (w głąb gruntu, na nim oraz pod nim), nie stanowi dojazdów i dojść pieszych, jest pokryta trwałą roślinnością lub jest użytkowana rolniczo, a także wody powierzchniowe;
- 5) „zabudowa” - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
- 6) „powierzchnia zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 7) „powierzchnia zabudowana” - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej;
- 8) „wskaźnik intensywności zabudowy” - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzonej po obrysie murów łącznie z balkonami, loggiami i tarasami do powierzchni działki, na której jest on usytuowany.
- 9) „przeznaczenie podstawowe” - należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej; w przypadku wskazania więcej niż jednego przeznaczenia podstawowego można realizować wszystkie przeznaczenia w dowolnych proporcjach lub jedno z wymienionych;
- 10) „przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania, określający m. in. ustalone planem podstawowe przeznaczenie tego terenu;
- 11) „przeznaczenie uzupełniające” - należy przez to rozumieć przeznaczenie wskazane dla terenu oznaczonego symbolem terenu, którego udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 12) „strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej” - należy przez to rozumieć obszar, na którym stwierdzono ślady działalności i egzystencji człowieka, objęty ochroną na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 13) „teren” - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie podstawowym sposobem użytkowania, oznaczony numerem kolejnym i odpowiednim symbolem użytkowania;
- 14) „tereny otwarte” - należy przez to rozumieć tereny pozostające poza zwartą zabudową, w szczególności: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, lasów, zadrzewień, zieleni w otoczeniu cieków wodnych oraz tereny wód powierzchniowych;
- 15) „tymczasowe zagospodarowanie” - należy przez to rozumieć określony uchwałą sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu określoną zapisami planu;
- 16) „uciążliwości” - należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, i in. w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 17) „usługi nieuciążliwe” - należy przez to rozumieć usługi, których strefa uciążliwości mieści się w granicach działki, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu, nie wykazują uciążliwości dla środowiska i nie wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określonego w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 18) „udział powierzchni biologicznie czynnej” - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 19) „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od średniego poziomu terenu w elewacji frontowej budynku do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 20) „stanowisko archeologiczne” - należy przez to rozumieć dobro kultury materialnej, objęte ochroną prawną na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 5.1. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, użytków zielonych, wód powierzchniowych, komunikacji samochodowej, przebiegu sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy mieszkaniowej, o funkcji oznaczonej na rysunku planu symbolem: MN - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o funkcji oznaczonej na rysunku planu symbolem: MNU - dla terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usług nieuciążliwych, w tym gastronomii, hotelarstwa.

4. W obszarze objętym planem wydziela się tereny wykorzystywane rolniczo, o funkcji oznaczonej na rysunku planu symbolem: R- dla terenów produkcji rolniczej.

5. W obszarze objętym planem wydziela się tereny wód powierzchniowych i zieleni o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) WS - dla terenów wód powierzchniowych,
- 2) ZL - dla terenów lasów i zadrzewień.

6. W obszarze objętym planem wydziela się tereny komunikacji drogowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) KD-L - dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej,
- 2) KD-D - dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 3) KD-W - dla terenów dróg wewnętrznych,
- 4) KD - dla terenów dróg publicznych, objętych postanowieniami niniejszej uchwały, gdzie granica opracowania przebiega wzdłuż osi drogi.

§ 6.1. Określone w planie przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

2. Plan dopuszcza wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego dla przeznaczenia podstawowego terenów objętych postanowieniami planu, określonego w przepisach szczegółowych zawartych w Dziale II niniejszej uchwały.

3. Plan zakazuje w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach zabudowy prowadzenia następujących usług: domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału, odpadów, złomowisk; handlu gazem płynnym dla potrzeb motoryzacji oraz działalności uciążliwych w rozumieniu

przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

4. Plan dopuszcza realizację wszelkich niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania obszaru obiektów i urządzeń, a w szczególności: obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiektów obsługi technicznej, urządzeń wodnych i melioracji, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, sięgaczy dojazdowych, placów publicznych, zieleni parkowej, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych na każdym terenie w sposób nie kolidujący z innymi postanowieniami planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.

Dział II

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 8.1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 10MN, 15MN, 27MN, 45MN, 68MN, 96MN - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej,
 - b) dopuszczenie remontów, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,
 - c) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - d) dopuszczenie wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej,

- e) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,
 - f) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących,
 - g) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - h) dopuszczenie wprowadzania usług nieuciążliwych towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu,
 - i) nakaz kształtowania kolorystyki elewacji budynków zapewniający:
 - a. identyfikację obiektów realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę,
 - b. uczytelnienie powiązań kompozycyjnych i architektonicznych poszczególnych grup budynków realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę,
 - c. zaznaczenie drugorzędności obiektów uzupełniających i towarzyszących obiektowi lub obiektom przeznaczenia podstawowego.
 - j) nakaz stosowania na elewacji budynków głównych kolorystyki o niskiej intensywności koloru (tzw. pastelowej) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej;
 - k) nakaz stosowania na elewacji budynków towarzyszących barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru na elewacji obiektu głównego, przy czym zabrania się stosowania więcej niż jednego koloru,
 - l) dopuszczenie stosowania dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków oraz detalu towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, rynien dachowych itp., kolorystyki neutralnej oraz stosowania barw o tym samym odcieniu jak na elewacji, ale o wyższym stopniu nasycenia.
 - m) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków głównych następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły klinkierowej, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna,
 - n) nakaz stosowanie dachów dwu- i wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - o) nakaz stosowania pokrycia dachów z dachówki ceramicznej lub z materiałów dachówkopodobnych lub blachy gładkiej w kolorze zbliżonym do koloru dachówki (ceglastoczerwonym i odcieniach) lub w kolorze o odcieniu brązu, zieleni; albo w kolorze o odcieniu grafitowym.
 - p) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
 - a. utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej: 10.00m²,
 - b. umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
 - c. budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do: 4.00m,
 - d. reklamowania wyłącznie działalności prowadzonej w obrębie działki;
 - q) zakaz stosowania blachy i materiałów z blachy jako materiału elewacyjnego zabudowy.
- 3) ochrona wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej minimum:
 - a. 50% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej,
 - b. 60% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
 - b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - c) nakaz grodzenia działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny,
 - d) ograniczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerami i symbolami terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
 - e) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości po-

- wietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- f) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
 - g) zakaz prowadzenia prac pogarszających warunki siedliskowe oraz prowadzących do zanieczyszczania terenów w otoczeniu zabudowy,
 - h) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,
 - i) zakaz wysypywania, zakopywania, wylęwania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
 - j) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie oraz innych substancji uciążliwych dla otoczenia.
 - k) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) nakaz ochrony zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu (dotyczy terenu: 45MN) poprzez:
 - a. obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych,
 - b. obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji przed rozpoczęciem robót budowlanych i wymóg uzyskania od Wo-
- jewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie,
- b) nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczzeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakaz sytuowania wszelkiej zabudowy, dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) nakaz sytuowania wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w głębi działki,
 - c) dopuszczenie realizacji nadbudowy i modernizacji budynków, przekraczającą wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy jedynie w przypadku, gdy realizacja nadbudowy i modernizacji dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały (dotyczy terenu 10MN),
 - d) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:
 - a. od 30 do 45° (dla budynków mieszkalnych),
 - b. 15 do 45° (dla garaży i budynków gospodarczych),
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji w ilości:
 - a. 2 miejsca na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60m² w zabudowie jednorodzinnej,
 - b. 2 – 4 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - f) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - a. 10.00m dla budynków mieszkalnych,
 - b. 5.00m dla garaży i budynków gospodarczych;
 - g) ograniczenie ilości kondygnacji do: dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu łącznie),
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowanej:
 - a. do 50% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej,
 - b. do 40% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,

- i) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do:
 - a. do 30% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej,
 - b. do 20% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
 - j) ograniczenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3.
 - k) ograniczenie powierzchni przeznaczonej pod usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu do:
 - a. 30% powierzchni zabudowanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b. 20% powierzchni zabudowanej dla zabudowy zagrodowej,
 - l) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - m) ograniczenie minimalnej nieprzekraczalnej odległości zabudowy od terenów nowo wydzielanych dróg wewnętrznych: 6.00m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy z terenami dróg wewnętrznych (dotyczy terenu 45MN).
 - n) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg i ulic.
 - o) zakaz budowy więcej niż jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 6) szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:
- a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
 - b) nakaz zapewnienia dostępności komunikacyjnej działki budowlanej do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych dróg; działka bez dostępu do drogi publicznej nie jest działką budowlaną.
 - c) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - a. minimalnej powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej: 2000.00m²,
 - b. minimalnej powierzchni działki: dla zabudowy jednorodzinnej: 1500.00m²,
 - c. minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy zagrodowej: 30.00m,
 - d. minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej: 25.00m,
 - e. kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70°-90°;
 - d) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - e) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej);
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) nakaz zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych niewygroźzonego pasa ochronnego o szerokości 3m od górnych krawędzi rowu umożliwiającego jego konserwację (dotyczy terenów 10MN, 45MN),
 - b) nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią melioracyjną (dotyczy terenów 10MN, 45MN):
 - a. wszelkiej zabudowy i zagospodarowywania terenów,
 - b. zmianę przebiegu rowu melioracyjnego, jego przykrycie, przesunięcie na granice działek lub wzdłuż dróg,
 - c) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - d) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia w metrze bieżącym ogrodzenia,
 - e) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - f) ograniczenie nieprzekraczalnej linii budowy nowych ogrodzeń do linii rozgraniczających tereny z terenami dróg publicznych.
 - g) zakaz budowy nowych ogrodzeń trwałych na wyznaczonych terenach dróg publicznych.
 - h) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń terenu zabudowy z prefabrykatów betonowych i cegły w postaci ażurowego muru,

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszeniem usług nieuciążliwych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 22MN, 24MN, 38MN, 48MN, 50MN, 59MN, 70MN, 73MN, 82MN, 87MN, 93MN, 103MN - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe,

2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy

b) dopuszczenie prowadzenia remontów, dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających warunki użytkowania budynków zmian kolorystyki elewacji oraz zmian konstrukcji i pokrycia dachów,

c) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,

d) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów przy nawiązaniu wystroju zewnętrznego oraz układu dachu nowej części budynku do rozwiązań przyjętych w budynku rozbudowywanym,

e) dopuszczenie wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej oraz adaptacji budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej,

f) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących,

g) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży oraz budynków służących prowadzeniu działalności gospodarczej w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,

h) nakaz kształtowania kolorystyki elewacji budynków zapewniający:

a. identyfikację obiektów realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę,

b. uczynienie powiązań kompozycyjnych i architektonicznych poszczególnych grup budynków realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę,

c. zaznaczenie drugorzędności obiektów uzupełniających i towarzyszących obiektowi lub obiektom przeznaczenia podstawowego.

i) nakaz stosowania na elewacji budynków głównych kolorystyki o niskiej intensywności koloru (tzw. pastelowej) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej;

j) nakaz stosowania na elewacji budynków towarzyszących barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru użytego na elewacji obiektu głównego, przy czym zabrania się stosowania więcej niż jednego koloru,

k) dopuszczenie stosowania dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków oraz detalu towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, rynien dachowych itp., kolorystyki neutralnej oraz stosowania barw o tym samym odcieniu jak na elewacji, ale o wyższym stopniu nasycenia,

l) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków głównych następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły klinkierowej, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna,

m) nakaz stosowanie dachów dwu- i wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych,

n) nakaz stosowania pokrycia dachów z dachówki ceramicznej lub z materiałów dachówkopodobnych lub blachy gładkiej w kolorze zbliżonym do koloru dachówki (ceglastoczerwonym i odcieniach) lub w kolorze o odcieniu brązu, zieleni; albo w kolorze o odcieniu grafitowym,

o) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:

a. utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej: 10.00m²,

- b. umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
 - c. budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do: 4.00m,
 - d. reklamowania wyłącznie działalności prowadzonej w obrębie działki;
 - p) zakaz stosowania blachy i materiałów z blachy jako materiału elewacyjnego zabudowy.
- 3) ochrona wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki,
 - b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - c) nakaz groduzenia działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny,
 - d) ograniczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerami i symbolami terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - e) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - f) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - g) zakaz prowadzenia prac pogarszających warunki siedliskowe oraz prowadzących do zanieczyszczania terenów w otoczeniu zabudowy,
 - h) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,
 - i) zakaz wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
 - j) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie oraz innych substancji uciążliwych dla otoczenia,
 - k) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakaz sytuowania wszelkiej zabudowy, dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) nakaz sytuowania wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w głębi działki,
 - c) dopuszczenie realizacji nadbudowy i modernizacji budynków, przekraczającą wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy jedynie w przypadku, gdy realizacja nadbudowy i modernizacji dotyczy zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały (dotyczy terenów 24MN, 48MN, 50MN, 82MN),
 - d) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:
 - a. od 30 do 45° (dla budynków mieszkalnych),
 - b. 15 do 45° (dla garaży i budynków gospodarczych),
 - e) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji w ilości:
 - a. 2 miejsca na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60m² w zabudowie jednorodzinnej,
 - b. 2 – 4 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - a. 10.00m (dla budynków mieszkalnych),

- b. 5.00m (dla garaży i budynków gospodarczych);
 - b) ograniczenie ilości kondygnacji do: dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - c) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowanej do: 40% powierzchni działki,
 - d) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 30% powierzchni działki,
 - e) ograniczenie dopuszczalnego wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3.
 - f) ograniczenie powierzchni przeznaczonej pod usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu do 20% powierzchni zabudowanej,
 - g) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - h) ograniczenie minimalnej nieprzekraczalnej odległości zabudowy od terenów nowo wydzielanych dróg wewnętrznych: 6.00m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy z terenami dróg wewnętrznych (dotyczy terenu 103MN).
 - i) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg i ulic.
 - j) zakaz budowy więcej niż jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego w obrębie działki,
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:
- a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
 - b) nakaz wykazania w stosownych dokumentach własnościowych, dostępności komunikacyjnej działki budowlanej do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych dróg; działka, dla której brak udokumentowanego prawnie dostępu do drogi publicznej nie jest działką budowlaną.
 - c) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - a. minimalnej powierzchni działki: 1500.00m²,
 - b. minimalnej szerokości frontu działki: 25.00m,
- c. kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70°-90°;
 - d) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - e) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) nakaz zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych niewygrozonego pasa ochronnego o szerokości 3m od górnych krawędzi rowu umożliwiającego jego konserwację (dotyczy terenów 24MN, 50MN, 54MN),
 - b) nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią melioracyjną (dotyczy terenów 24MN, 50MN, 54MN);
 - a) wszelkiej zabudowy i zagospodarowywania terenów,
 - b) zmianę przebiegu rowu melioracyjnego, jego przykrycie, przesunięcie na granice działek lub wzdłuż dróg,
 - c) dopuszczenie stosowanie pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia w metrze bieżącym ogrodzenia,
 - d) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - e) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m.,
 - f) ograniczenie nieprzekraczalnej linii budowy nowych ogrodzeń do linii rozgraniczających tereny z terenami dróg publicznych.
 - g) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń terenu zabudowy z prefabrykatów betonowych i cegły w postaci ażurowego muru,
 - h) zakaz budowy nowych ogrodzeń trwałych na wyznaczonych terenach dróg publicznych.
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania tere-

nów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7MN, 41MN, 52MN, 62MN, 63MN, 66MN, 72MN, 76MN, 79MN, 86MN, 111MN - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących,

b) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży oraz budynków służących prowadzeniu działalności gospodarczej w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,

c) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu,

d) dopuszczenie wprowadzanie w parterach zabudowy przeznaczenia towarzyszących, takich jak: usługi handlu, rzemiosła, działalności biurowej i innych nie powodujących pogorszenia warunków życia mieszkańców na przedmiotowym terenie;

e) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,

f) nakaz kształtowania kolorystyki elewacji budynków zapewniający:

a. identyfikację obiektów realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę,

b. ucytelnienie powiązań kompozycyjnych i architektonicznych poszczególnych grup budynków realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę,

c. zaznaczenie drugorzędności obiektów uzupełniających i towarzyszących obiektowi lub obiektom przeznaczenia podstawowego,

g) nakaz stosowania na elewacji budynków głównych kolorystyki o niskiej intensywności koloru (tzw. pastelowej) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej;

h) nakaz stosowania na elewacji budynków towarzyszących barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru na elewacji obiektu głównego, przy czym zabrania się stosowania więcej niż jednego koloru,

i) dopuszczenie stosowania dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków oraz detalu towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, rynien dachowych itp., kolorystyki neutralnej oraz stosowania barw o tym samym odcieniu jak na elewacji, ale o wyższym stopniu nasycenia,

j) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków głównych następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły klinkierowej, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna,

k) nakaz stosowanie dachów dwu- i wielospadowych w budowanych budynkach,

l) nakaz stosowania pokrycia dachów z dachówki ceramicznej lub z materiałów dachówkopodobnych lub blachy gładkiej w kolorze zbliżonym do koloru dachówki (ceglastoczerwonym i odcieniach) lub w kolorze o odcieniu brązu, zieleni; albo w kolorze o odcieniu grafitowym.

m) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:

a. utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej: 10.00m²,

b. umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,

c. budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do: 4.00m,

d. reklamowania wyłącznie działalności prowadzonej w obrębie działki;

n) zakaz stosowania blachy i materiałów z blachy jako materiału elewacyjnego zabudowy.

3) ochrona wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki,
- b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
- c) nakaz grodzenia działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny,
- d) ograniczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerami i symbolami terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
- e) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- f) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
- g) zakaz prowadzenia prac pogarszających warunki siedliskowe oraz prowadzących do zanieczyszczania terenów w otoczeniu zabudowy,
- h) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,
- i) zakaz wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
- j) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie oraz innych substancji uciążliwych dla otoczenia.
- k) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu robót budowlanych przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz sytuowania wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w głębi działki,
 - c) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:
 - a. od 30 do 45° (dla budynków mieszkalnych),
 - b. 15 do 45° (dla garaży i budynków gospodarczych),
 - d) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji w ilości:
 - a. 2 miejsca na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60m² w zabudowie jednorodzinnej,
 - b. 2 – 4 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - e) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - a. 10.00m (dla budynków mieszkalnych),
 - b. 5.00m (dla garaży i budynków gospodarczych);
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji do: dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowanej do: 30% powierzchni działki,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 20% powierzchni działki,
 - i) ograniczenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3.
 - j) ograniczenie powierzchni przeznaczonej pod usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu: do 20% powierzchni zabudowanej,
 - k) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - l) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg i ulic.

- m) zakaz budowy więcej niż jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:
- a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych terenów dróg publicznych,
 - b) nakaz wykazania w stosownych dokumentach własnościowych, dostępności komunikacyjnej działki budowlanej do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych dróg; działka, dla której brak udokumentowanego prawnie dostępu do drogi publicznej nie jest działką budowlaną.
 - c) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - a. minimalnej powierzchni działki: 1500.00m²,
 - b. minimalnej szerokości frontu działki: 30.00m,
 - c. kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70°-90°;
 - d) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - e) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - b) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia w metrze bieżącym ogrodzenia,
 - c) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m.,
 - d) ograniczenie nieprzekraczalnej linii budowy nowych ogrodzeń do linii rozgraniczających tereny z terenami dróg publicznych,
 - e) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń terenu zabudowy z prefabrykatów betonowych i cegły w postaci ażurowego muru,
 - f) zakaz budowy nowych ogrodzeń trwałych na wyznaczonych terenach dróg publicznych,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni.
4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 23MN, 30MN, 33MN, 35MN, 54MN, 69MN, 100MN, 108MN - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących,
 - b) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszczenie wprowadzania w parterach zabudowy funkcji towarzyszących, takich jak: usługi handlu, rzemiosła, działalności biurowej i innych nie powodujących pogorszenia warunków życia mieszkańców na przedmiotowym terenie;
 - d) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - e) nakaz kształtowania kolorystyki elewacji budynków zapewniający:
 - a. identyfikację obiektów realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę,
 - b. uczytelnienie powiązań kompozycyjnych i architektonicznych poszczególnych grup budynków realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę,

- c. zaznaczenie drugorzędności obiektów uzupełniających i towarzyszących obiektowi lub obiektom przeznaczenia podstawowego.
 - f) nakaz stosowania na elewacji budynków głównych kolorystyki o niskiej intensywności koloru (tzw. pastelowej) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej;
 - g) nakaz stosowania na elewacji budynków towarzyszących barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru na elewacji obiektu głównego, przy czym zabrania się stosowania więcej niż jednego koloru,
 - h) dopuszczenie stosowania dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków oraz detalu towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, rynien dachowych itp., kolorystyki neutralnej oraz stosowania barw o tym samym odcieniu jak na elewacji, ale o wyższym stopniu nasycenia.
 - i) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków głównych następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły klinkierowej, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.
 - j) nakaz stosowanie dachów dwu- i wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - k) nakaz stosowania pokrycia dachów z dachówki ceramicznej lub z materiałów dachówkopodobnych lub blachy gładkiej w kolorze zbliżonym do koloru dachówki (ceglastoczerwonym i odcieniach) lub w kolorze o odcieniu brązu, zieleni; albo w kolorze o odcieniu grafitowym.
 - l) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
 - a. utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej: 10.00m²,
 - b. umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
 - c. budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do: 4.00m,
 - d. reklamowania wyłącznie działalności prowadzonej w obrębie działki;
 - m) zakaz stosowania blachy i materiałów z blachy jako materiału elewacyjnego zabudowy.
- 3) ochrona wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki,
 - b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - c) nakaz grodzenia działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny,
 - d) ograniczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerami i symbolami terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
 - e) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - f) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
 - g) zakaz prowadzenia prac pogarszających warunki siedliskowe oraz prowadzących do zanieczyszczania terenów w otoczeniu zabudowy,
 - h) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,
 - i) zakaz wysypywania, zakopywania, wylęwania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
 - j) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie oraz innych substancji uciążliwych dla otoczenia.
 - k) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środo-

- wisko dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu robót budowlanych przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz sytuowania wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w głębi działki.
 - c) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:
 - a. od 30 do 45° (dla budynków mieszkalnych),
 - b. 15 do 45° (dla garaży i budynków gospodarczych),
 - d) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji w ilości:
 - a. 2 miejsca na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60m² w zabudowie jednorodzinnej,
 - b. 2 – 4 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - e) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - a. 10.00m (dla budynków mieszkalnych),
 - b. 5.00m (dla garaży i budynków gospodarczych);
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji do: dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowanej do: 30% powierzchni działki,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 20% powierzchni działki,
 - i) ograniczenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3,
 - j) ograniczenie powierzchni przeznaczonej pod usługi towarzyszące podstawowej funkcji terenu: do 30% powierzchni zabudowanej,
 - k) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - l) ograniczenie minimalnej nieprzekraczalnej odległości zabudowy od terenów nowo wydzielanych dróg wewnętrznych: 6.00m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy z terenami dróg wewnętrznych.
 - m) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg i ulic.
 - n) zakaz budowy więcej niż jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 6) szczegółowe zasady i warunki i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
 - b) nakaz wykazania w stosownych dokumentach własnościowych, dostępności komunikacyjnej działki budowlanej do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych dróg; działka, dla której brak udokumentowanego prawnie dostępu do drogi publicznej nie jest działką budowlaną.
 - c) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - a. minimalnej powierzchni działki: 1500.00m²,
 - b. minimalnej szerokości frontu działki: 30.00m,
 - c. kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70°-90°;
 - d) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - e) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) nakaz zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych niewygrozonego pasa ochronnego o szerokości 3m od górnych krawędzi rowu umożliwiającego jego konserwację,
 - b) nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią melioracyjną (dotyczy terenu 23MN, 30MN, 54MN):
 - a. wszelkiej zabudowy i zagospodarowywania terenów,
 - b. zmianę przebiegu rowu melioracyjnego, jego przykrycie, przesunięcie na granice działek lub wzdłuż dróg,
 - c) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - d) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia w metrze bieżącym,
 - e) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń terenu zabudowy z prefabrykatów betonowych i cegły w postaci ażurowego muru,
 - f) zakaz budowy nowych ogrodzeń trwałych na wyznaczonych terenach dróg publicznych.
 - g) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - h) ograniczenie nieprzekraczalnej linii budowy nowych ogrodzeń do linii rozgraniczających tereny z terenami dróg publicznych.
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni.

5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 88MN - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- a) nakaz scalenia i wtórnego podziału na działki budowlane:
- b) dopuszczenie scalenia i wtórnego podziału nieruchomości na zasadach dobrowolnej wymiany gruntów,

c) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu:

- a. minimalnej powierzchni działki: 1500.00m²,
- b. minimalnej szerokości frontu działki: 62.00m,
- c. kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego -90°;

d) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzenia pasów drogowych,

e) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;

f) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących,

b) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,

c) nakaz kształtowania kolorystyki elewacji budynków zapewniający:

- a. identyfikację obiektów realizowanych w ramach jednego pozwolenia na budowę,
- b. zaznaczenie drugorzędności obiektów uzupełniających i towarzyszących obiektowi lub obiektom przeznaczenia podstawowego.

d) nakaz stosowania na elewacji budynków głównych kolorystyki o niskiej intensywności koloru (tzw. pastelowej) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej;

e) nakaz stosowania na elewacji budynków towarzyszących barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru na elewacji obiektu głównego, przy czym zabrania się stosowania więcej niż jednego koloru,

- f) dopuszczenie stosowania dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków oraz detalu towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, rynien dachowych itp., kolorystyki neutralnej oraz stosowania barw o tym samym odcieniu jak na elewacji, ale o wyższym stopniu nasycenia.
 - g) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków głównych następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły klinkierowej, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.
 - h) nakaz stosowanie dachów dwu- i wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - i) nakaz stosowania pokrycia dachów z dachówki ceramicznej lub z materiałów dachówkopodobnych lub blachy gładkiej w kolorze zbliżonym do koloru dachówki (ceglastoczerwonym i odcieniach) lub w kolorze o odcieniu brązu, zieleni; albo w kolorze o odcieniu grafitowym.
 - j) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
 - a. utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej: 10.00m²,
 - b. umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
 - c. budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do: 4.00m,
 - d. reklamowania wyłącznie działalności prowadzonej w obrębie działki;
 - k) zakaz stosowania blachy i materiałów z blachy jako materiału elewacyjnego zabudowy.
- 4) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki,
 - b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - c) nakaz grodzenia działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny,
 - d) ograniczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerami i symbolami terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
 - e) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - f) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - g) zakaz prowadzenia prac pogarszających warunki siedliskowe oraz prowadzących do zanieczyszczania terenów w otoczeniu zabudowy,
 - h) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,
 - i) zakaz wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
 - j) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie oraz innych substancji uciążliwych dla otoczenia.
 - k) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu robót budowlanych przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz sytuowania wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w głębi działki.
 - c) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli w obrębie posesji w ilości 2 miejsca na 1 mieszkanie i minimum 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - d) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:
 - a. od 30 do 45° (dla budynków mieszkalnych),
 - b. 15 do 45° (dla garaży i budynków gospodarczych),
 - e) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - a. 10.00m (dla budynków mieszkalnych),
 - b. 5.00m (dla garaży i budynków gospodarczych);
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji do: dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowanej do: 30% powierzchni działki,
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do: 20% powierzchni działki,
 - i) ograniczenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3.
 - j) ograniczenie powierzchni przeznaczonej pod usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu: do 20% powierzchni zabudowanej,
 - k) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - l) zakaz budowy więcej niż jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
 - m) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg i ulic,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;

- b) dopuszczenie stosowania pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia w metrze bieżącym,
 - c) nakaz, aby ogrodzenia terenu zabudowy objęte jednym projektem budowlanym i jedną decyzją o pozwoleniu na budowę miały jednolity wygląd i wysokość,
 - d) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń terenu zabudowy z prefabrykatów betonowych i cegły w postaci ażurowego muru,
 - e) zakaz budowy nowych ogrodzeń trwałych na wyznaczonych terenach dróg publicznych,
 - f) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - g) ograniczenie nieprzekraczalnej linii budowy nowych ogrodzeń do linii rozgraniczających tereny z terenami dróg publicznych,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni.

Rozdział 2

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

§ 9.1. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 37MNU, 44MNU- plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - a. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b. zabudowa usług nieuciążliwych, w tym usług gastronomii i hotelarstwa,
 - b) uzupełniające: zabudowa usług nieuciążliwych,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
 - b) dopuszczenie modernizacji lub wymiany na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej, w tym garaży,
 - c) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków gospodarczych dla prowadzenia usług nieuciążliwych;
 - d) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,

- e) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
 - f) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli i użytkowników w obrębie posesji;
 - h) nakaz kształtowania kolorystyki elewacji budynków zapewniający:
 - a. uczynienie powiązań kompozycyjnych i architektonicznych poszczególnych grup budynków realizowanych w ramach jednej kompozycji architektoniczno – urbanistycznej,
 - b. zaznaczenie drugorzędności obiektów uzupełniających i towarzyszących obiektowi lub obiektom przeznaczenia podstawowego.
 - i) nakaz stosowania na elewacji budynków głównych kolorystyki o niskiej intensywności koloru (tzw. pastelowej) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej;
 - j) nakaz stosowania na elewacji budynków towarzyszących barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru na elewacji obiektu głównego, przy czym zabrania się stosowania więcej niż jednego koloru,
 - k) dopuszczenie stosowania dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków oraz detalu towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, rynien dachowych itp., kolorystyki neutralnej oraz stosowania barw o tym samym odcieniu jak na elewacji, ale o wyższym stopniu nasycenia.
 - l) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków głównych następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły klinkierowej, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.
 - m) nakaz stosowanie dachów dwu- i wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
 - n) nakaz stosowania pokrycia dachów z dachówki ceramicznej lub z materiałów dachówkopodobnych lub blachy gładkiej w kolorze zbliżonym do koloru dachówki (ceglastoczerwonym i odcieniach) lub w kolorze o odcieniu brązu, zieleni; albo w kolorze o odcieniu grafitowym.
 - o) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
 - a. utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej: 10.00m²,
 - b. umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
 - c. budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do: 4.00m,
 - d. reklamowania wyłącznie działalności prowadzonej w obrębie działki;
 - p) zakaz stosowania blachy i materiałów z blachy jako materiału elewacyjnego zabudowy,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - a. 60% powierzchni działki dla zabudowy usług,
 - b. 70% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) nakaz uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - c) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - d) ograniczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerami i symbolami terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
 - e) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;

- f) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
 - g) zakaz prowadzenia prac pogarszających warunki siedliskowe oraz prowadzących do zanieczyszczania terenów w otoczeniu zabudowy,
 - h) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,
 - i) zakaz wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
 - j) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie oraz innych substancji uciążliwych dla otoczenia.
 - k) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu robót budowlanych przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz sytuowania wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w głębi działki,
 - c) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:
 - a. od 30 do 45° (dla budynków mieszkalnych),
 - b. 15 do 45° (dla garaży i budynków gospodarczych),
- d) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji w ilości:
 - a. 2 miejsca na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60m² w zabudowie w zabudowie jednorodzinnej,
 - b. 2 – 4 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - c. 30 – 40 miejsc postojowych/100 miejsc dla hoteli i gastronomii
 - e) ograniczenie wysokości zabudowy do: 10.00m,
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji do: dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowanej:
 - a. do 40% powierzchni działki dla zabudowy usług nieuciążliwych, w tym usług gastronomii i hotelarstwa
 - b. do 30% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do:
 - a. 30% powierzchni działki dla zabudowy usług nieuciążliwych, w tym usług gastronomii i hotelarstwa,
 - b. 20% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - i) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni przeznaczonej pod usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu:
 - a. 50% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b. 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - j) ograniczenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3.
 - k) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 25.00m,
 - l) ograniczenie minimalnej nieprzekraczalnej odległości zabudowy od terenów nowo wydzielanych dróg wewnętrznych: 6.00m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy z terenami dróg wewnętrznych,

- m) zakaz budowy więcej niż jednego jednolokowego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:
- a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
- b) nakaz wykazania w stosownych dokumentach własnościowych, dostępności komunikacyjnej działki budowlanej do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych dróg; działka, dla której brak udokumentowanego prawnie dostępu do drogi publicznej nie jest działką budowlaną.
- c) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- a. minimalnej powierzchni działki: 2000.00m² dla zabudowy mieszkaniowej,
- b. minimalnej powierzchni działki: 2500.00m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c. minimalnej powierzchni działki: 3000.00m² dla zabudowy usługowej,
- d. minimalnej szerokości frontu działki: 30.00m,
- e. kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70 -90°;
- d) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
- e) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszczenie stosowanie pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia w metrze bieżącym ogrodzenia,
- b) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
- c) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
- d) ograniczenie nieprzekraczalnej linii budowy nowych ogrodzeń do linii rozgraniczających tereny z terenami dróg publicznych.
- e) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń terenu zabudowy z prefabrykatów betonowych i cegły w postaci ażurowego muru,
- f) zakaz budowy nowych ogrodzeń trwałych na wyznaczonych terenach dróg publicznych,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni.
2. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 58MNU, 91MNU- plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
- a. zabudowa usługowo-mieszkaniowa
- b. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie utrzymania istniejącego układu zabudowy,
- b) dopuszczenie modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy gospodarczej, w tym garaży,
- c) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków gospodarczych dla prowadzenia działalności gospodarczej nieuciążliwej;
- d) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy w formie budynków wolnostojących,
- e) dopuszczenie wprowadzania nowych elementów zabudowy w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu,
- f) dopuszczenie wprowadzania usług gastronomii i hotelarstwa w ramach usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowo-usługowej;
- g) dopuszczenie modernizacji i budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, cie-

- plowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, central telefonicznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
- h) nakaz zapewnienie miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli i użytkowników w obrębie posesji;
- i) nakaz kształtowania kolorystyki elewacji budynków zapewniający:
- a. ucytelnienie powiązań kompozycyjnych i architektonicznych poszczególnych grup budynków realizowanych w ramach jednej kompozycji architektoniczno – urbanistycznej,
 - b. zaznaczenie drugorzędności obiektów uzupełniających i towarzyszących obiektowi lub obiektom przeznaczenia podstawowego.
- j) nakaz stosowania na elewacji budynków głównych kolorystyki o niskiej intensywności koloru (tzw. pastelowej) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej;
- k) nakaz stosowania na elewacji budynków towarzyszących barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru na elewacji obiektu głównego, przy czym zabrania się stosowania więcej niż jednego koloru,
- l) dopuszczenie stosowania dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków oraz detalu towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, rynien dachowych itp., kolorystyki neutralnej oraz stosowania barw o tym samym odcieniu jak na elewacji, ale o wyższym stopniu nasycenia.
- m) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków głównych następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły klinkierowej, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.
- n) nakaz stosowanie dachów dwu- i wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
- o) nakaz stosowania pokrycia dachów z dachówki ceramicznej lub z materiałów dachówkopodobnych lub blachy gładkiej w kolorze zbliżonym do koloru dachówki (ceglastoczerwonym i odcieniach) lub w kolorze o odcieniu brązu, zieleni; albo w kolorze o odcieniu grafitowym.
- p) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
- a. utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej: 10.00m²,
 - b. umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
 - c. budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do: 4.00m,
 - d. reklamowania wyłącznie działalności prowadzonej w obrębie działki;
- q) zakaz stosowania blachy i materiałów z blachy jako materiału elewacyjnego zabudowy.
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - a. 50% powierzchni działki dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - b. 70% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
 - c) ograniczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerami i symbolami terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
 - d) zakaz prowadzenia prac pogarszających warunki siedliskowe oraz zanieczyszczania terenów leśnych w otoczeniu zabudowy,
 - e) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - f) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
 - g) zakaz prowadzenia prac pogarszających warunki siedliskowe oraz prowadzących do

- zanieczyszczania terenów w otoczeniu zabudowy,
- h) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,
 - i) zakaz wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
 - j) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie oraz innych substancji uciążliwych dla otoczenia.
 - k) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w odniesieniu do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu robót budowlanych przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz sytuowania wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w głębi działki.
 - c) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:
 - a. od 30 do 45° (dla budynków mieszkalnych),
 - b. 15 do 45° (dla garaży i budynków gospodarczych),
 - d) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji w ilości:
 - a. 2 miejsca na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60m² w zabudowie w zabudowie jednorodzinnej,
 - b. 2 – 4 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - c. 30 – 40 miejsc postojowych/100 miejsc dla hoteli i gastronomii;
 - e) ograniczenie wysokości zabudowy do: 10.50m,
 - f) ograniczenie ilości kondygnacji do: dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu włącznie),
 - g) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowanej do:
 - a. 50% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b. 30% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do:
 - a. 35% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b. 20% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - i) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni przeznaczonej pod usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu:
 - a. 50% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b. 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - j) ograniczenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3,
 - k) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
 - l) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg i ulic.
 - m) zakaz budowy więcej niż jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:
- a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
 - b) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - a. minimalnej powierzchni działki: 1500.00m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b. minimalnej powierzchni działki: 2500.00m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- c. minimalnej szerokości frontu działki: 30.00m,
 - d. kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70 -90°;
 - c) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
 - d) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszczenie stosowanie pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia w metrze bieżącym ogrodzenia,
 - b) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - c) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - d) ograniczenie nieprzekraczalnej linii budowy nowych ogrodzeń do linii rozgraniczających tereny z terenami dróg publicznych.
 - e) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń terenu zabudowy z prefabrykatów betonowych i cegły w postaci ażurowego muru,
 - f) zakaz budowy nowych ogrodzeń trwałych na wyznaczonych terenach dróg publicznych,
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13MNU, 16MNU, 56MNU - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
 - b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - c) zabudowa usług nieuciążliwych, w tym usługi gastronomii i hotelarstwa,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących,
 - b) dopuszczenie budowy budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszczenie wprowadzania usług handlu, gastronomii i hotelarstwa w ramach usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowo-usługowej;
 - d) dopuszczenie wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, takich jak: usługi handlu, rzemiosła, działalności biurowej i innych nie powodujących pogorszenia warunków życia mieszkańców na przedmiotowym terenie;
 - e) dopuszczenie budowy nowych elementów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, gazowych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, sieci i przyłączy energetycznych, sieci i przyłączy telekomunikacyjnych,
 - f) nakaz kształtowania kolorystyki elewacji budynków zapewniający:
 - a. ucytelnienie powiązań kompozycyjnych i architektonicznych poszczególnych grup budynków realizowanych w ramach jednej kompozycji architektoniczno – urbanistycznej,
 - b. zaznaczenie drugorzędności obiektów uzupełniających i towarzyszących obiektowi lub obiektom przeznaczenia podstawowego.
 - g) nakaz stosowania na elewacji budynków głównych kolorystyki o niskiej intensywności koloru (tzw. pastelowej) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej;
 - h) nakaz stosowania na elewacji budynków towarzyszących barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru na elewacji obiektu głównego, przy czym zabrania się stosowania więcej niż jednego koloru,
 - i) dopuszczenie stosowania dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków oraz detalu towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych,

- podestów, rynien dachowych itp., kolorystyki neutralnej oraz stosowania barw o tym samym odcieniu jak na elewacji, ale o wyższym stopniu nasycenia.
- j) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków głównych następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły klinkierowej, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.
- k) nakaz stosowanie dachów dwu- i wielospadowych w budynkach rozbudowywanych i budowanych,
- l) nakaz stosowania pokrycia dachów z dachówki ceramicznej lub z materiałów dachówkopodobnych lub blachy gładkiej w kolorze zbliżonym do koloru dachówki (ceglastoczerwonym i odcieniach) lub w kolorze o odcieniu brązu, zieleni; albo w kolorze o odcieniu grafitowym.
- m) dopuszczenie umieszczania tablic i obiektów reklamowych w obrębie działki, pod warunkiem:
- utrzymania łącznej powierzchni reklamowej nieprzekraczającej: 10.00m²,
 - umieszczania tablic i obiektów reklamowych do maksymalnej wysokości: pierwszej kondygnacji budynków,
 - budowy wolnostojących obiektów reklamowych o maksymalnej wysokości do: 4.00m,
 - reklamowania wyłącznie działalności prowadzonej w obrębie działki;
- n) zakaz stosowania blachy i materiałów z blachy jako materiału elewacyjnego zabudowy.
- 3) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:
- nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
 - 60% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 70% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych poprzez preferencyjne wprowadzanie paliw ekologicznych dla wyeliminowania lokalnych zanieczyszczeń powietrza,
- c) nakaz grodzenia działek indywidualnych w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny,
- d) ograniczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych numerami i symbolami terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
- e) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- f) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.
- g) zakaz prowadzenia prac pogarszających warunki siedliskowe oraz prowadzących do zanieczyszczania terenów w otoczeniu zabudowy,
- h) zakaz odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych,
- i) zakaz wysypywania, zakopywania, wylewania i składowania wszelkich odpadów lub innych nieczystości, oraz innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza,
- j) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie oraz innych substancji uciążliwych dla otoczenia.
- k) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dróg i sieci technicznych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakaz uwzględniania przy prowadzeniu robót budowlanych przebiegów nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) nakaz wykazania w stosownych dokumentach własnościowych, dostępności komunikacyjnej działki budowlanej do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych dróg; działka, dla której brak udokumentowanego prawnie dostępu do drogi publicznej nie jest działką budowlaną.
- c) nakaz sytuowania wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w głębi działki.
- d) nakaz stosowania dachów o nachyleniu połaci w zakresie:
 - a. od 30 do 45° (dla budynków mieszkalnych),
 - b. 15 do 45° (dla garaży i budynków gospodarczych),
- a) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów użytkowników w obrębie posesji w ilości:
 - a. 2 miejsca na 1 mieszkanie o wielkości ponad 60m² w zabudowie w zabudowie jednorodzinnej,
 - b. 2 – 4 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej dla handlu i usług,
 - c. 30 – 40 miejsc postojowych/100 miejsc dla hoteli i gastronomii
- e) zakaz budowy więcej niż jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego w obrębie działki;
- f) ograniczenie wysokości zabudowy do:
 - a. 10.50m (dla budynków mieszkalnych),
 - b. 5.00m (dla garaży i budynków gospodarczych);
- g) ograniczenie ilości kondygnacji do: dwóch kondygnacji nadziemnych (z kondygnacją w dachu łącznie),
- h) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowanej do:
 - a. 40% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b. 30% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- i) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy do:
 - a. 30% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b. 20% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - j) ograniczenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,3.
 - k) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni przeznaczonej pod usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu terenu:
 - a. 50% dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - b. 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - l) ograniczenie minimalnej nieprzekraczalnej odległości zabudowy od terenów nowowydzielanych dróg wewnętrznych: 6.00m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy z terenami dróg wewnętrznych.
 - m) ograniczenie dopuszczalnej długości elewacji frontowej budynków do 20.00m,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- a) nakaz zapewnienia obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych,
 - b) nakaz wykazania w stosownych dokumentach własnościowych, dostępności komunikacyjnej działki budowlanej do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych dróg; działka, dla której brak udokumentowanego prawnie dostępu do drogi publicznej nie jest działką budowlaną.
 - c) nakaz wydzielania terenów, niezbędnych dla realizacji obiektów celu publicznego i dróg wewnętrznych przy podziale poszczególnych terenów na działki budowlane;
 - d) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - a. minimalnej powierzchni działki: 1500.00m² dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b. minimalnej powierzchni działki: 2000.00m² dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c. minimalnej powierzchni działki: 2500.00m² dla zabudowy usługowej,

- d. minimalnej szerokości frontu działki: 30.00m,
- e. kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70°-90°;
- e) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzeń pasów drogowych,
- f) dopuszczenie wykorzystania dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) nakaz zachowania wzdłuż rowów melioracyjnych niewygroźzonego pasa ochronnego o szerokości 3m od górnych krawędzi rowu umożliwiającego jego konserwację,
 - b) nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią melioracyjną (dotyczy terenów 16MNU, 56MNU):
 - a. wszelkiej zabudowy i zagospodarowywania terenów,
 - b. zmianę przebiegu rowu melioracyjnego, jego przykrycie, przesunięcie na granice działek lub wzdłuż dróg,
 - c) dopuszczenie stosowanie pełnych ogrodzeń do 50% długości ogrodzenia w metrze bieżącym ogrodzenia,
 - d) dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek;
 - e) ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.80m,
 - f) ograniczenie nieprzekraczalnej linii budowy nowych ogrodzeń do linii rozgraniczających tereny z terenami dróg publicznych.
 - g) zakaz realizacji pełnych i ażurowych ogrodzeń terenu zabudowy z prefabrykatów betonowych i cegły w postaci ażurowego muru,
 - h) zakaz budowy nowych ogrodzeń trwałych na wyznaczonych terenach dróg publicznych.

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszczenie tymczasowego wykorzystania terenów dla potrzeb produkcji rolnej oraz jako terenów zieleni.

Rozdział 3

Tereny wykorzystywane rolniczo

§ 10. Dla terenów produkcji rolniczej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4R, 6R, 11R, 17R, 21R - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny produkcji rolnej, w szczególności użytków zielonych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zakładania ogrodów działkowych,
 - b) zakaz realizacji obiektów kubaturowych
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajozbrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania 100% powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej,
 - c) nakaz ochrony zadrzewień przydrożnych i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych
 - d) zakaz wykonywania makroniwelacyjnych prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - e) zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
 - f) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
 - g) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych i gnojowicy,
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy.

Rozdział 4

Tereny otwarte

§ 11.1. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3WS, 5WS, 12WS, 18WS, 19WS, 20WS, 31WS, 46WS, 55WS, 84WS, 98WS plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe płynące, rowy melioracyjne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz utrzymania publicznego do-

stępu do terenów otwartych stanowiących własność komunalną (dotyczy terenów: 5WS, 12WS)

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-
brazu kulturowego:
 - i) nakaz utrzymania 100% udziału powierzchni biologicznie czynnej
 - j) nakaz zachowania zieleni, w tym zadrzewień i zakrzaczeń dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych (dotyczy terenów 18WS, 19WS, 20WS);
 - k) nakaz zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania (dotyczy terenów 31WS, 46WS, 55WS)
 - l) zakaz regulacji koryta rzeki Rokicianki (dotyczy terenów 5WS, 12WS)
 - m) zakaz zasypywania oraz prowadzenia innych prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
 - n) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i gnojowicy,
 - o) zakaz samowolnych modyfikacji rowów melioracyjnych (dotyczy terenów 31WS, 46WS, 55WS).
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy.

2. Dla terenów lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych oznaczonych na rysunku planu symbolami 9ZL, 34ZL, 43ZL, 47ZL, 64ZL, 74ZL, 77ZL, 83ZL, 85ZL, 92ZL, 94ZL, 97ZL, 101ZL, 104ZL, 105ZL, 107ZL, 109ZL, 110ZL, 112ZL, 113ZL, 114ZL, 115ZL, 116ZL, 117 - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-
brazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania 100% udziału powierzchni biologicznie czynnej
 - b) nakazuje się zachowania istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zakrzewień dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zakaz zmian obowiązującej klasyfikacji gruntów leśnych,
- b) zakaz zabudowy.

Dział III

Przepisy szczegółowe **Tereny komunikacji drogowej**

§ 12.1. Podstawowy układ uliczny obszaru objętego ustaleniami planu, służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:

- 1) droga gminna - w kierunku Radoni i Opyp w ciągu ulic Łazurowej i Orlej - klasy drogi lokalnej, oznaczona symbolem terenu 1KD-L, zapewniająca docelowo powiązania z terenami miasta Grodzisk Mazowiecki w kierunku północnym i powiązania zewnętrzne z terenami położonymi na południe od obszaru opracowania oraz powiązania wewnętrzne;
- 2) droga gminna w kierunku Adamowizny - klasy drogi lokalnej, oznaczona symbolem terenu 57KD-L, zapewniająca docelowo powiązania z terenami miejscowości Adamowizna i powiązania zewnętrzne z terenami położonymi na wschód od obszaru opracowania oraz powiązania wewnętrzne.

2. Drogi wymienione w ust. 1 służą również obsłudze obszaru, w tym terenów przyległych do nich, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dla dróg tych klas w zakresie stosowania zjazdów.

3. Układ obsługujący tworzą drogi publiczne klasy dróg dojazdowych, oznaczone symbolem przeznaczenia KD-D wyprowadzające ruch na ulice wymienione w ust. 1 oraz służące bezpośrednio obsłudze zagospodarowania terenów przyległych do nich, poprzez stosowanie zjazdów, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.

4. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-W.

5. Plan dopuszcza, poza wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi do działek budowlanych, wydzielanie innych dróg wewnętrznych, w tym sięgaczy dojazdowych, dla których ustala:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 8m,
- 2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych dróg wewnętrznych w formie sięgaczy dojazdowych
 - a) 8,0m dla sięgaczy o długości do 100m,
 - b) 10,0m dla sięgaczy o długości powyżej 100m,
- 3) nakaz wyposażania zakończeń noworealizowanych sięgaczy dojazdowych w plac manewrowy o minimalnych wymiarach 12,5mx12,5m.
- 4) ograniczenie maksymalnej długości sięgaczy dojazdowych do 300m.

§ 13.1. Dla terenów komunikacji drogowej - dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-L, 57KD-L plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – drogi lokalne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie modernizacji istniejących budowli drogowych,
 - b) dopuszczenie budowy chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
 - c) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - d) dopuszczenie prowadzenia ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów, bez wyodrębniania lub budowy osobnej ścieżki rowerowej oddzielonej od jezdni,
 - e) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi,
 - f) dopuszczenie zachowania bezpośrednich zjazdów do istniejącej zabudowy,

- g) dopuszczenie zjazdów do nowej zabudowy z dróg klasy lokalnej w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-brazu kulturowego: nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu po-jazdów;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz umieszczania tablic i obiektów reklama-wych,
 - b) dopuszczenie budowy przystanków komu-nikacji zbiorowej, tymczasowych obiektów handlowych służących usługom drobnego handlu,
 - c) dopuszczenie wprowadzania zieleni niskiej i wysokiej w otoczeniu budowli drogowych,
- 5) parametry drogi oraz sposób zagospodarowa-nia terenu:
 - a) dopuszczenie budowy obustronnych chod-ników przy zachowaniu ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych przy zachowaniu ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie minimalnej szerokości w li-niach rozgraniczających zgodnie z rysun-kiem planu,
 - d) dopuszczenie minimalnej szerokości pasa ruchu 3.00m, z zastrzeżeniami zawartymi w przepisach odrębnych;

2. Dla terenów komunikacji drogowej - drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: 118KD-L plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – droga lokalna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu prze-strzennego:
 - a) dopuszczenie modernizacji istniejących bu-dowli drogowych,
 - b) dopuszczenie budowy chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczają-cych drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
 - c) dopuszczenie umieszczania w liniach roz-graniczających drogi urządzeń i sieci infra-struktury technicznej oraz obiektów i urzą-

- dzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- d) dopuszczenie prowadzenia ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów, bez wyodrębniania lub budowy osobnej ścieżki rowerowej oddzielonej od jezdni.
- e) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi.
- f) dopuszczenie zachowania bezpośrednich zjazdów do istniejącej zabudowy,
- g) dopuszczenie zjazdów do nowej zabudowy z dróg klasy lokalnej w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych,
- b) dopuszczenie budowy przystanków komunikacji zbiorowej, tymczasowych obiektów handlowych służących usługom drobnego handlu,
- c) dopuszczenie wprowadzania zieleni niskiej i wysokiej w otoczeniu budowli drogowych,
- 5) parametry drogi oraz sposób zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie budowy obustronnych chodników przy zachowaniu ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych przy zachowaniu ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 12m,
- d) dopuszczenie minimalnej szerokości pasa ruchu 3.00m, z zastrzeżeniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszczenie realizacji inwestycji wyłącznie w przypadku uzgodnienia ustaleń niniejszej uchwały z ustaleniami obowiązującymi na terenach przyległych.
3. Dla terenów komunikacji drogowej - dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 25KD-D, 36KD-D, 49KD-D - plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – drogi dojazdowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie modernizacji istniejącego układu drogowego,
- b) dopuszczenie budowy chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
- c) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy, sygnalizatory świetlne w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- d) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi.
- e) dopuszczenie zachowania bezpośrednich zjazdów do istniejącej zabudowy,
- f) dopuszczenie zjazdów do nowej zabudowy z dróg dojazdowych w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych,

- b) dopuszczenie wprowadzania zieleni niskiej i wysokiej w otoczeniu budowli drogowych,
- 5) parametry drogi oraz sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie budowy jednostronnych lub obustronnych chodników przy zachowaniu ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych przy zachowaniu ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dopuszczenie minimalnej szerokości pasa ruchu: 2.50m z zastrzeżeniami zawartymi w przepisach odrębnych;

4. Dla terenów komunikacji drogowej - ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8KD-W, 14KD-W, 28KD-W, 29KD-W, 32KD-W, 39KD-W, 40KD-W, 42KD-W, 51KD-W, 53KD-W, 60KD-W, 61KD-W, 65KD-W, 67KD-W, 71KD-W, 75KD-W, 78KD-W, 81KD-W, 89KD-W, 90KD-W, 95KD-W, 99KD-W, 102KD-W, 106KD-W - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) dopuszczenie modernizacji istniejącego układu drogowego,
- b) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych w formie ciągów pieszo-jezdných zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi.
- d) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających ulicy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy oraz tablic i obiektów reklamowych w uzgodnieniu z właścicielem drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-
brazu kulturowego: nakaz zachowania i rozbu-

dowy liniowych elementów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

- 4) parametry drogi oraz sposób zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczenie budowy jednostronnych lub obustronnych chodników przy zachowaniu ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych przy zachowaniu ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dopuszczenie minimalnej szerokości pasa ruchu: 2.50m z zastrzeżeniami zawartymi w przepisach odrębnych;

5. Dla terenów komunikacji drogowej - objętych postanowieniami niniejszej uchwały, gdzie granica opracowania przebiega wzdłuż osi drogi, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 26KD, 80KD - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa – drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
- a) dopuszczenie modernizacji istniejącego układu drogowego,
- b) dopuszczenie budowy chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, takich jak: zatoki i przystanki autobusowe,
- c) dopuszczenie realizacji ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi.
- d) dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, takich jak: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy, sygnalizatory świetlne w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- e) dopuszczenie zachowania bezpośrednich zjazdów do istniejącej zabudowy,

- f) dopuszczenie zjazdów do nowej zabudowy z dróg w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej i tworzących pasma zieleni izolacyjnej, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych,
 - b) dopuszczenie wprowadzania zieleni niskiej i wysokiej w otoczeniu budowli drogowych,
- 5) parametry drogi oraz sposób zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie budowy jednostronnych lub obustronnych chodników przy zachowaniu ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie budowy ścieżek rowerowych przy zachowaniu ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszczenie minimalnej szerokości pasa ruchu: 2.50m z zastrzeżeniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji inwestycji wyłącznie w przypadku uzgodnienia ustaleń niniejszej uchwały z ustaleniami obowiązującymi na terenach przyległych

Dział IV

Przepisy szczegółowe

Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej

§ 14.1. W odniesieniu do zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej plan ustala:

- 1) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, przy czym nie ogranicza się możliwości modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej w celu dostosowania ich do rozwiązań lokalizacyjnych lub technicznych przyjętych przez gestorów infrastruktury w celu obsługi infrastrukturalnej

terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i parametrami zabudowy ustalonymi planem oraz terenów położonych poza granicami obszaru objętego niniejszą uchwałą,

- 2) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą (właścicielem) drogi,
- 3) nakaz rezerwowania pasów terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych stanowiących dostęp do działek budowlanych,
- 4) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w przypadku braku możliwości prowadzenia jak w pkt 2 i po uzyskaniu zgody właściciela terenu.

2. Plan ustala nakaz modernizacji i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym planem:

- 1) jako inwestycji celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;
- 2) jako inwestycji realizowanych przez zarządców sieci: energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych na zasadach ekonomicznej opłacalności wymienionych przedsięwzięć.

3. Dopuszczenie wydzielania nowych działek, niezbędnych dla realizacji inwestycji, służących budowie nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni koniecznej do ich budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz innymi przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 15.1. Odnośnie zasad dotyczących gospodarki ściekowej plan ustala:

- 1) nakaz docelowego podłączenia do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej oraz posiadania przyłącza kanalizacyjnego umożliwiającego odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki dla wszystkich budynków oraz działek budowlanych; ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków, położonej na terenach wsi Chrzanów Mały.
- 2) dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wy-

wóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej;

- 3) nakaz likwidacji zbiorników po realizacji sieci kanalizacyjnej;
- 4) nakaz odprowadzania wód opadowych z terenów dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów usług docelowo do gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do systemu rowów odprowadzających do czasu realizacji kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszczenie odprowadzenia wód deszczowych z terenów pozostałych dróg oraz działek budowlanych do gruntu w granicach działki;
- 7) nakaz wyposażania na wylotach zrzutu wód deszczowych w urządzenia podczyszczające;

2. W odniesieniu do zasad dotyczących planowanej sieci kanalizacji deszczowej:

- 1) nakaz budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, położonych w obrębie linii rozgraniczających dróg
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych na terenach przyległych za zgodą właściciela,
- 3) dopuszczenie ustalenia przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
- 4) dopuszczenie odprowadzenia ścieków deszczowych z obszaru objętego ustaleniami planu do gruntu oraz cieków wodnych wyłącznie za zgodą władającego oraz po wstępnym podczyszczeniu za pośrednictwem piaskowników i separatorów.

3. W odniesieniu do zasad dotyczących planowanych sieci kanalizacji sanitarnej:

- 1) nakaz odprowadzenia ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu do systemu kanalizacji sanitarnej, za pośrednictwem kolektorów do gminnej oczyszczalni ścieków, położonej na terenach wsi Chrzanów Mały,
- 2) nakaz budowy nowych sieci kanalizacji w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi
- 3) dopuszczenie nowych sieci kanalizacji na terenach przyległych za zgodą władającego,
- 4) dopuszczenie ustalenia przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych.

§ 16.1. W odniesieniu do zasad dotyczących zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakaz podłączenia wszystkich działek budowlanych i budynków do gminnej sieci wodociągowej i posiadania przyłączy wodociągowych umożliwiających pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;

- 2) dopuszczenie poboru wody ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych do czasu realizacji sieci wodociągowej.

2. W odniesieniu do zasad dotyczących planowanych magistralnych sieci wodociągowych:

- 1) nakaz zaopatrzenia w wodę obszaru objętego ustaleniami planu za pośrednictwem sieci magistralnych, powiązanych z miejskim systemem wodociągowym, przy zachowaniu istniejących studni jako zapasowych ujęć wody w sytuacjach nadzwyczajnych,
- 2) nakaz budowy nowych sieci magistralnych w korytarzach infrastruktury, w obrębie linii rozgraniczających drogi,
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci magistralnych na terenach przyległych za zgodą władającego,
- 4) dopuszczenie ustalenia przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
- 5) dopuszczenie budowy studni kopanych i wierconych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę użytkowników nowej zabudowy, pod warunkiem obowiązkowego przyłączenia do sieci wodociągowej w momencie ich wybudowania.

§ 17.1. W odniesieniu do zasad dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej wszystkich działek budowlanych i budynków, oraz realizacji przyłączy umożliwiających pobór energii w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych;
- 3) dopuszczenie realizowania sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w miarę możliwości jako podziemnej,
- 4) dopuszczenie realizowania sieci i urządzeń elektroenergetycznych na całym obszarze objętym planem w miejscach nie kolidujących z ustaleniami szczegółowymi.

2. W odniesieniu do zasad dotyczących sieci energetycznych: średniego i niskiego napięcia SN i NN:

- 1) istniejących:

- a) nakaz zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami Głównego Punktu Zasilania,
- b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
- c) dopuszczenie prowadzenia napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach,
- d) dopuszczenie stosowania linii kablowych oraz stacji transformatorowych SN/NN w wykonaniu wewnętrznym w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach,
- e) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;

2) planowanych:

- a) nakaz zapewnienia zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami Głównego Punktu Zasilania,
- b) nakaz budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi
- c) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych za zgodą władającego,
- d) dopuszczenie przebudowy urządzeń elektroenergetycznych w sytuacjach powstałych na skutek wystąpienia kolizji zamierzeń inwestycyjnych z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- e) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych za zgodą władającego,
- f) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci
- g) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych oraz linii średniego i niskiego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną w całym obszarze objętym planem, w miejscach nie kolidujących z ustaleniami szczegółowymi.

3. W odniesieniu do zasad dotyczących potrzeb lokalizacyjnych nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV:

- 1) nakaz zapewnienia bezpośredniego dostępu od drogi publicznej,
- 2) ograniczenie minimalnej wielkości wydzielanej działki – 6m x 5m,

- 3) dopuszczenie możliwości realizacji na całym obszarze objętym planem w miejscach nie kolidujących z ustaleniami szczegółowymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.1. W odniesieniu do zasad dotyczących zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszczenie możliwości realizowania sieci i urządzeń gazowniczych na całym obszarze objętym planem w miejscach nie kolidujących z ustaleniami szczegółowymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszczenie budowy sieci gazowej w korytarzach infrastruktury położonych w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz na terenach przyległych za zgodą właścicieli terenów zgodnie z planami zarządców sieci,.

2. W odniesieniu do zasad dotyczących rozdzielczej sieci gazowej:

- 1) nakaz budowy nowych elementów rozdzielczej sieci gazowej jako inwestycji podziemnej,
- 2) nakaz budowy nowych elementów rozdzielczej sieci gazowej w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi
- 3) dopuszczenie budowy nowych elementów rozdzielczej sieci gazowej oraz na terenach przyległych za zgodą władającego,
- 4) nakaz budowy szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
- 5) dopuszczenie budowy ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0.5m od gazociągu.

§ 19.1. W odniesieniu do zasad dotyczących telekomunikacji:

- 1) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych w obrębie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,
- 2) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 3) zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na całym obszarze objętym ustaleniami planu.

2. W odniesieniu do zasad dotyczących planowanych sieci telekomunikacyjnych: dopuszczenie rozbudowy zgodnie z planami zarządców sieci, w korytarzach infrastruktury położonych w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz na terenach przyległych za zgodą władającego.

§ 20.1. W odniesieniu do zasad dotyczących gospodarki odpadami:

- 1) zakaz składowania wszelkich odpadów stałych lub ciekłych na terenie objętym ustaleniami planu,
- 2) zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych za wyjątkiem odpadów niebezpiecznych z zakładów weterynaryjnych,
- 3) nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;

2. W odniesieniu do zasad dotyczących gromadzenia i usuwania stałych odpadów komunalnych:

- 1) dopuszczenie realizacji zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących zespół działek budowlanych zgodnie z aktualnymi przepisami gminnymi w tym zakresie.
- 2) dopuszczenie wydzielania miejsc selektywnego składowania odpadów z uwzględnieniem warunków lokalizacji odpowiednich pojemników na:
 - a) odpady mieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) surowce wtórne,

- c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
- d) wydzielone odpady niebezpieczne,
- e) inne w miarę potrzeb.

Dział V

Przepisy końcowe

§ 21. Plan ustala następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717):

- 1) w wysokości 5% dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN,
- 2) w wysokości 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej o funkcji oznaczonej na rysunku planu symbolem: MNU,
- 3) w wysokości 0% dla pozostałych terenów.

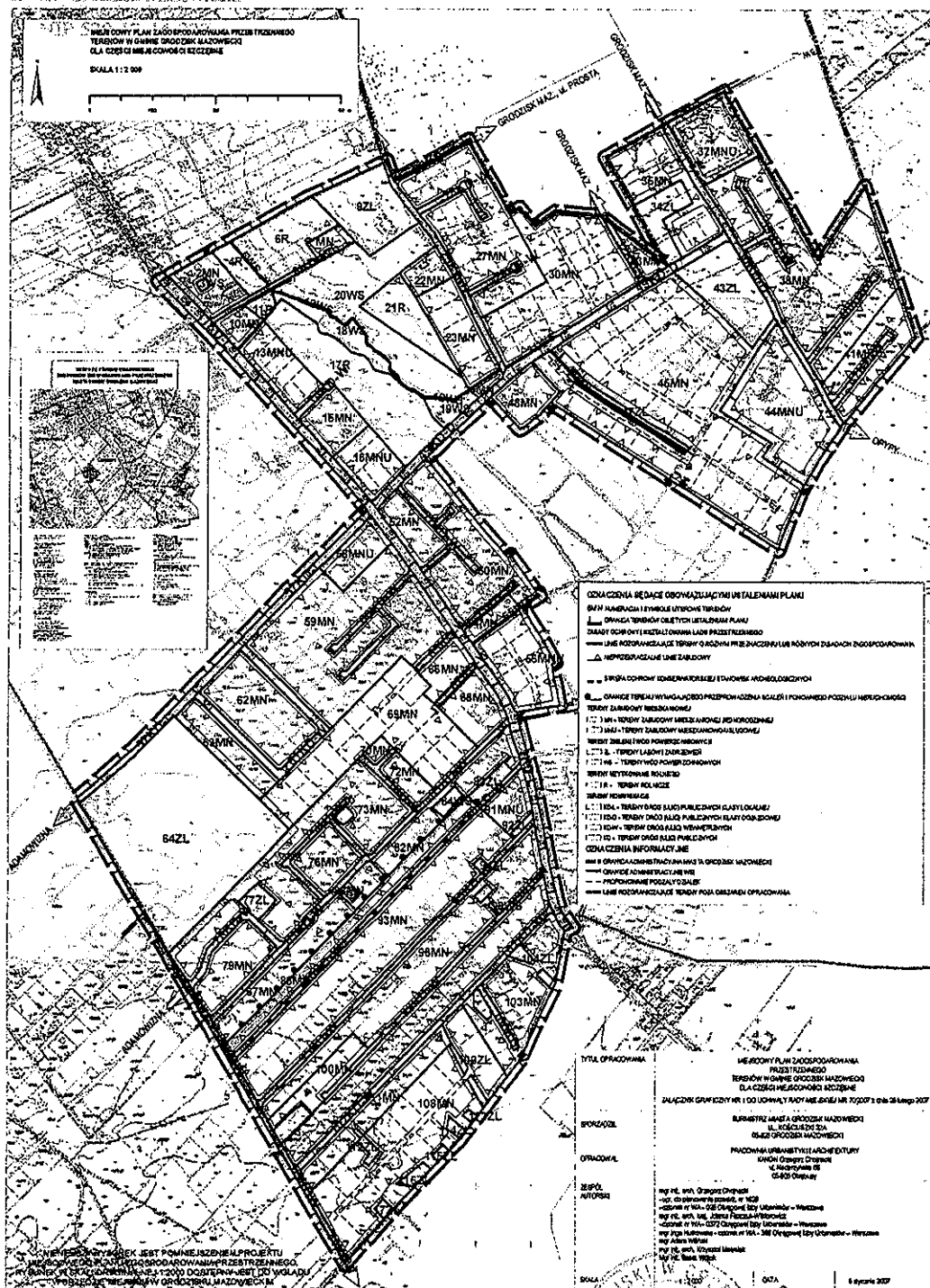
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Grodziska Mazowieckiego.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Grodzisku Mazowieckim

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Alicja Pytlińska

Załącznik nr 1
do uchwały nr 70/2007
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 28 lutego 2007r.

U Z A D M I E S Z K I
w Grodzisku Mazowieckim
ul. 211 Grodzisk Mazowiecki



Załącznik nr 2
do uchwały nr 70/2007
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 28 lutego 2007r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Szczesne

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Grodzisk Mazowiecki dla części miejscowości Szczesne wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2006r. do 15 stycznia 2007r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 31 stycznia 2007r. złożonych zostało 16 uwag ujętych w wykazie uwag do projektu planu, stanowiącym część dokumentacji prac planistycznych.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego na podstawie art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu i wprowadził zmiany do projektu planu wynikające z uwzględnienia uwag.

W zakresie nieuwzględnionych przez Burmistrza Grodziska Mazowieckiego uwag, Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie sposobu ich rozpatrzenia:

1. Uwaga nr 1.

wniósł: Obsługa inwestycyjno-techniczna gminy Grodzisk Mazowiecki w/m

pkt 1

dotyczy: zapisów planu, z których wynika utrata charakteru działek o powierzchni poniżej normatywu

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ustalenia planu nie znoszą ważności wydanych decyzji podziałowych nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę, wskaźniki określone uchwałą dotyczą wydzielania nowych działek budowlanych.

pkt 2

dotyczy: Niepotrzebne podziały szczegółowe dużych działek – drogi powinny pozostać we współwłasności

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Wskazane na rysunku planu proponowane podziały na działki budowlane stanowią oznaczenie informacyjne, własności gruntów regulując przepisu odrębne.

pkt 3

dotyczy: Brak naniesionego pełnego stanu aktualnego dotyczącego zabudowy

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Projekt planu opracowany został na mapie zasadniczej pozyskanej z zasobu Starostwa Powiatowego, dostarczonej przez Urząd Gminy.

pkt 5

dotyczy: Dopuścić zapisami możliwość modernizacji i budowy dróg i uzbrojenia etapowo

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Projekt planu dopuszcza modernizację dróg, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały

pkt 7

dotyczy: Dopuścić możliwość budowy sieci wod.-kan. przez innych niż gmina inwestorów

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Gmina ma prawo zawierać umowy na wykonanie infrastruktury technicznej niezależnie od ustaleń planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

pkt 8

dotyczy: Zlikwidować preferencje linii energetycznych kablowych w stosunku do linii napowietrznych

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Plan nie określa preferencji, dopuszcza w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach realizację zarówno napowietrznych jak i kablowych linii energetycznych.

2. Uwaga nr 2.

wnióś: Marek Januszewski

dotyczy: Uwzględnienia decyzji podziałowej działki nr 45/8 w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 93MN

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Projekt planu nie zmienia decyzji podziału nieruchomości, która jest odrębną decyzją administracyjną.

3. Uwaga nr 3.

wnióś: Krystyna Edward Żyliński

dotyczy: Zmiana przeznaczenia działki rolnej nr 96/8 na cele nierolnicze.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Przedmiotowa działka leży poza obszarem objętym projektem planu. Uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały podejmuje Rada Miejska.

4. Uwaga nr 5.

wnióś: Marcin Piotr Adamczyk, Małgorzata Michalak-Adamczyk

pkt 3

dotyczy: dz. ewid nr 30/12 w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 62MN - zachowanie szerokości frontu min. 30m dla nowo wydzielanych działek – istniejące działki nie spełniają tego warunku.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Wskaźniki § 8.3.6.c) stosuje się dla nowych wydzielanych działek, ustalenie nie ma wpływu na już wydane decyzje podziału nieruchomości.

pkt 5

dotyczy: dz. ewid nr 30/12 w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 62MN - brak ustaleń dla kolorystyki rynien, balustrad, barier itp.,

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

§ 8.3.2.i) zawiera ustalenia odnośnie kolorystyki detalu architektonicznego

5. Uwaga nr 6.

wnióś: Anita Lipińska

dotyczy: dz. ewid nr 101/13 w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 52MN - Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy do odległości min. przewidzianej w przepisach odrębnych.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy nawiązuje do istniejącej wykształconej linii zabudowy wzdłuż drogi lokalnej 1KD-L; przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy nie jest zgodne z zasadami kształtowania ładu przestrzennego; nową zabudowę główną należy lokalizować wzdłuż już wykształconej linii zabudowy, jeśli zabu-

dowa stanowi uzupełnienie lub kontynuację istniejącej zabudowy.

6. Uwaga nr 7.

wniósł: Barbara i Marek Sztelter

dotyczy: Określenie przeznaczenia i objęcie planem działki nr 96/9.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Przedmiotowa działka leży poza obszarem objętym projektem planu. Uchwałę o przystąpieniu do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały podejmuje Rada Miejska.

7. Uwaga nr 8.

wniósł: Marek i Wioleta Januszewscy

pkt 2

dotyczy: § 6.3 - rozszerzyć zakres zakazanych usług o warsztaty samochodowe i mechanikę pojazdową, składowiska materiałów budowlanych, handel gazem i paliwami w ogóle.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Wprowadzanie proponowanego w uwadze zapisu nie jest niezbędne. Na terenach zabudowy mieszkaniowej plan zakazuje wprowadzania usług uciążliwych, których rodzaje określone są przez przepisy odrębne.

pkt 9

dotyczy: umożliwić stosowanie tradycyjnych paliw jako uzupełniających lub dodatkowych źródeł ciepła.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Plan nie ustala dodatkowych źródeł ciepła, plan ustala nakaz porządkowania gospodarki cieplnej w ramach prac modernizacyjnych wskazując preferencyjne źródła grzewcze.

8. Uwaga nr 9.

wniósł: Sylwester Michalak

pkt 3

dotyczy: brak ustaleń dla kolorystyki rynien, balustrad, barierek itp.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

§ 8.3.2.i) zawiera ustalenia odnośnie kolorystyki detalu architektonicznego.

9. Uwaga nr 10.

wniósł: Barbara Hajko

dotyczy: Usunąć zapis „jednolokalowego budynku mieszkalnego” dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 23MN, 30MN, 33MN, 35MN, 54MN, 69MN, 108MN.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ustalenie dopuszczające budowę tylko jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego w obrębie działki ma na celu zapewnienie kształtowanie ładu przestrzennego w obszarze objętym planem wyrażonego intensywnością zabudowy; usunięcie wyrazu „jednolokalowego” doprowadzić może do niekorzystnego wzrostu intensywności zabudowy poprzez podziały działek na mniejsze niż ustala plan w wyniku podziałów nieruchomości w ramach wydzielania własności w budynkach dwulokalowych.

10. Uwaga nr 11.

wniósł: Nosecka Ewa

dotyczy: Usunąć zapis „jednolokalowego budynku mieszkalnego” dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 23MN, 30MN, 33MN, 35MN, 54MN, 69MN, 108MN.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ustalenie dopuszczające budowę tylko jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego w obrębie działki ma na celu zapewnienie kształtowanie ładu przestrzennego w obszarze objętym planem wyrażonego intensywnością zabudowy; usunięcie wyrazu „jednolokalowego” doprowadzić może do niekorzystnego wzrostu intensywności zabudowy poprzez podziały działek na mniejsze niż ustala plan w wyniku podziałów nieruchomości w ramach wydzielania własności w budynkach dwulokalowych.

11. Uwaga nr 12.

wniósł: Grażyna Szydlik

dotyczy: Usunąć zapis „jednolokalowego budynku mieszkalnego” dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 23MN, 30MN, 33MN, 35MN, 54MN, 69MN, 108MN.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ustalenie dopuszczające budowę tylko jednego jednolokalowego budynku mieszkalnego w obrębie działki ma na celu zapewnienie kształtowanie ładu przestrzennego w obszarze objętym planem wyrażonego intensywnością zabudowy; usunięcie wyrazu „jednolokalowego” doprowadzić może do niekorzystnego wzrostu intensywności zabudowy poprzez podziały działek na mniejsze niż ustala plan w wyniku podziałów nieruchomości w ramach wydzielania własności w budynkach dwulokalowych.

12. Uwaga nr 13.

wniósł: Antoni Baran

dotyczy: zmiana przeznaczenia z R na MN dla dz. ewid. nr 77/7 leżącej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 13MNU oraz 17R oraz dz. ewid. nr 77/13 leżącej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 17R

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ustalane w projekcie planu przeznaczenie zostało zdeterminowane w studium uwarunko-

wań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którym zgodnie z ustawą sporządzane plany muszą być zgodne.

13. Uwaga nr 14.

wniósł: Teresa Krukowska

dotyczy: zmiana przeznaczenia z R na MN dla dz. ewid. nr 77/2 leżącej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 11R.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ustalane w projekcie planu przeznaczenie zostało zdeterminowane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którym zgodnie z ustawą sporządzane plany muszą być zgodne.

14. Uwaga nr 15.

wniósł: Andrzej Baran

dotyczy: zmiana przeznaczenia z R na MN dla dz. ewid. nr 77/6 leżącej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 15MN, 16MNU i 17R.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ustalane w projekcie planu przeznaczenie zostało zdeterminowane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którym zgodnie z ustawą sporządzane plany muszą być zgodne.

15. Uwaga nr 16.

wniósł: Jerzy, Teresa, Krzysztof Kremer

dotyczy: niedokonywanie zmiany przeznaczenia dla działki ewid. nr 28/10 leżącej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 59MN - Dotychczasowe przeznaczenie budowlano-inwestycyjne – ok. 200m² przeznaczona pod działalność gospodarczą.

Burmistrz Grodziska Mazowieckiego nie uwzględnił wniesionej uwagi.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona.

Wyjaśnienie:

Ustalenia dla terenu 59MN dopuszczają prowadzenie działalności gospodarczej jako usługi nieuciążliwe.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Alicja Pytlińska

Załącznik nr 3
do uchwały nr 70/2007
Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim
z dnia 28 lutego 2007r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i innej infrastruktury miejskiej oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

Lp.	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej		Sposób realizacji			Zasady finansowania	
			Forma: 1 - zadania krótkookresowe 2 - zadanie wieloletnie	Tryb zamówień	Odpowiedzialni za realizację i współpracujący: 1 - burmistrz, 2 - wykonawca, 3 - pracownik urzędu wg właściwości 4 - inne	Prognozowane źródła finansowania: 1 - dochody własne, 2 - dotacje, 3 - kredyty, pożyczki komercyjne, 4 - kredyty, pożyczki preferencyjne, 5 - środki UE, 6 - nadwyżki budżetu z lat poprzednich, 7 - inne	Uczestniczący w finansowaniu zadania: 1 - Miasto Grodzisk Mazowiecki 2 - właściciele nieruchomości 3 - instytucje i fundusze pomocowe 4 - inni
1.	Drogi publiczne	Wykup terenów	1, 2	Zgodnie z ustawami o gospodarce nieruchomościami i prawo zamówień publicznych	1, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1
2.		Budowa	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
3.	Inne	Wodociągi	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
4.		Kanalizacja	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
5.		Oświetlenie ulic	1, 2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1, 2, 3, 4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1, 3
6.		Elektro-Energetyka	1, 2	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	4	7	2, 4
7.		Gazownictwo	1, 2	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	4	7	2, 4
8.		Ciepłownictwo	1, 2	Zgodnie z obowiązującymi przepisami	4	7	2, 4

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Alicja Pytlińska

3424

UCHWAŁA Nr II/30/2007

RADY GMINY W CHOTCZY

z dnia 12 kwietnia 2007 r.

w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy na 2007 rok.

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) art. 3 i 4 ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. Nr 203, poz. 1966 z dnia 13 listopada 2003r.) art. 166 i art. 168 ust. 2 pkt 3 ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 30 czerwca 2005r. Nr 249, poz. 2104) Rada Gminy w Chotczy uchwala:

§ 1. Dokonuje się zmiany w planie dochodów budżetowych w załączniku nr 1 do uchwały budżetowej nr III/19/2006 z dnia 29 grudnia 2006r. zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

1. Zwiększa się dochody budżetowe o kwotę 373.000,00 w tym:

- dotacje celowe - 30.000,00zł
- dotacje otrzymane z budżetu państwa 289.600,00