

**UCHWAŁA Nr 50/07
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 6 marca 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Święcice - Wolica.

(Warszawa, dnia 21 lipca 2007 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwał Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim; Uchwały Nr 266/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 lutego 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, zmienionej uchwałą nr 331/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 września 2001 r. oraz uchwały nr 282/05 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 lutego 2005 r. w sprawie zmiany uchwał Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Ożarów Mazowiecki Rada Miejska uchwala, co następuje:

Dział I

Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Święcice- Wolica zwany dalej w treści niniejszej uchwały "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają: od zachodu- granice administracyjne części wsi Święcice i części wsi Wolica (dz. nr ew. 4/5, 6 i 10/1 z obrębu S H R Wolica) przebiegające: od zachodu wzdłuż granicy gminy Ożarów Mazowiecki wspólnej z granicą gminy Błonie stanowiącej zachodnie granice wsi Wolica i wsi Święcice; wzdłuż granicy wsi Święcice i wsi Orły tj. północną granicą ul. Łązniewskiej i wschodnią granicą ul. Zaborowskiej oraz wspólną granicą pomiędzy wsiami Święcice, Pilaszków i Myszczyń; od wschodu -wzdłuż granicy wsi Święcice i wsi Płochocin do Trasy Poznańskiej; wzdłuż osi Trasy Poznańskiej i wzdłuż osi ul. Warszawskiej na gruntach wsi Święcice, wzdłuż wschodniej granicy wsi Wolica do terenu PKP; od południa wzdłuż północnej granicy terenu PKP na dz. nr ew. 16 we wsi Wolica (obręb SHR Wolica) i południowej granicy wsi Święcice.

3. Z obszaru planu wyłącza się pięć terenów (oznaczone i opisane na rysunku planu), dla których sporządzono i obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) we wsi Święcice (obejmujący dwa tereny), uchwalony uchwałą nr 59/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 kwietnia 2003r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003r. Nr 229, poz. 6032;
- 2) we wsi Święcice uchwalony uchwałą nr 293/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2001r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001r. Nr 182, poz. 2995;
- 3) we wsi Święcice, uchwalony uchwałą nr 152/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 grudnia 2003r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2004r. Nr 73, poz. 1812;
- 4) we wsi Święcice, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr 390/02 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 października 2002r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2002r. Nr 65, poz. 1706.

4. Granice obszaru objętego planem i terenów wyłączonych, o których mowa w ust. 3, wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania- stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rysunek w skali 1:5000- tereny zmeliorowane- stanowiący załącznik nr 4* do uchwały.

§ 4. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy;
- 6) granice stref (zasięg) oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;
- 7) korytarze linii elektroenergetycznych;
- 8) granica strefy od cmentarza;
- 9) oznaczenia obiektów i terenów podlegających ochronie;
- 10) miejsca połączeń dróg wewnętrznych i jezdni serwisowych z drogami publicznymi.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Oznacza się na rysunku planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego tj. granice nowych działek i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

§ 5. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, zasady podziału na działki;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i zasady ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o

- ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu- symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
 - 8) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć granice terenów oznaczone na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną dla terenu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia z dopuszczalnym przekroczeniem tej linii, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią;
 - 10) strefie zabudowy - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony nieprzekraczalną linią zabudowy, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia;
 - 11) zabudowaniach mieszkalnych - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone na mieszkania, a także na okresowy lub stały pobyt ludzi poza stałym miejscem zamieszkania;
 - 12) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (usługi handlu, gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, prywatne pracownie projektowe itp.);
 - 13) usługach i produkcji- należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg;
 - 14) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym stanowiące realizację celów publicznych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 15) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona;
 - 16) maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość obiektu zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
 - 17) dominancie - należy przez to rozumieć obiekty lub narożniki zabudowy i fragmenty elewacji położone w miejscach eksponowanych i na osiach widokowych, dla których ustala się stosowanie rozwiązań projektowych podkreślających położenie;
 - 18) niepublicznej drożdy wewnętrznej - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
 - 19) orientacyjnej linii podziału wewnętrznej - należy przez to rozumieć proponowane granice wydzielanych działek;
 - 20) linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć granice działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 17;

- 21) bezpośrednim dostępie do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej - należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
- 22) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
- 23) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie inwestycji do powierzchni całkowitej terenu inwestycji;
- 24) zharmonizowaniu z otoczeniem- należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej, (bryły, elewacji, zabudowy) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z obiektami otaczającymi;
- 25) ochronie drzew - należy przez to rozumieć zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i sytuacji uzasadnionych względami fitosanitarnymi oraz takie zagospodarowanie terenów, które ograniczy niekorzystne dla drzew zmiany środowiska;
- 26) opinii geotechnicznej -należy przez to rozumieć krótki opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie oględzin w terenie z określeniem głębokości zwierciadła wody;
- 27) ekspertyzie geotechnicznej-należy przez to rozumieć opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie badań polowych i określony w sposób jakościowy na podstawie wartości tabelarycznych i norm zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 28) dokumentacji geotechnicznej- należy przez to rozumieć ocenę danych geotechnicznych sporządzoną na podstawie badań autorskich terenowych lub laboratoryjnych albo na podstawie badań archiwalnych sporządzoną na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 29) terenach otwartych- należy przez to rozumieć tereny pozostające poza zwartą zabudową, a w szczególności: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zadrzewień i zieleni w otoczeniu rowów oraz tereny stawów;
- 30) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 31) sięgaczu- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej.

2. Przyjmuje się pojęcia zdefiniowane w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie prawo budowlane i rozporządzeniach wykonawczych do tych ustaw, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tych przepisów w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i aktami prawa.

Dział II

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1

Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni

Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Ustala się, że wiodącą funkcją terenu na obszarze objętym planem jest funkcja usługowo - produkcyjna w tym produkcja rolnicza, a uzupełniającą funkcja mieszkaniowa.

2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabawkowego parku podworskiego z dworem -oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej-oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej -oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;

- 5) teren zabudowy usługowej-oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 6) teren usług oświaty- oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
- 7) teren usług innych -oznaczony na rysunku planu symbolem UI;
- 8) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów-oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 9) tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych-oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 10) tereny rolnicze-oznaczone na rysunku planu symbolem R1;
- 11) tereny wód powierzchniowych-Kanał Ożarowski i jego dopływy-oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 12) teren cmentarza-oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 13) tereny ujęć wody ze stacją uzdatniania-oznaczone na rysunku planu symbolem WZ;
- 14) teren zieleni naturalnej -oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 15) tereny komunikacji-oznaczone na rysunku planu symbolem KD z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - a) KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego z jezdniami serwisowymi KDs,
 - b) KDZ - drogi zbiorcze,
 - c) KDL -drogi lokalne,
 - d) KDD -drogi dojazdowe.

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

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

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim.

3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9. Na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustala zasady lokowania zabudowy wzdłuż tych linii.

§ 10. W zakresie gabarytów obiektów ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustaloną i dopuszczalną geometrię dachów,
- 3) maksymalną wielkość i warunki realizacji usług;
- 4) maksymalną wielkość zabudowy gospodarczej i garaży;
- 5) warunki określające maksymalną wielkość nowych wolnostojących obiektów usługowych;
- 6) zasady realizacji i sytuowania ogrodzeń;
- 7) zasady realizacji i sytuowania elementów małej architektury.

§ 11. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy i utwardzenia.

§ 12. Reklamy i inne znaki informacyjno - plastyczne, należy sytuować zgodnie z zasadami ich

rozmieszczenia ustalonymi dla całej gminy Ożarów Mazowiecki. Do czasu ustalenia tych zasad zakazuje się lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 13. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału terenu:

- 1) minimalne powierzchnie działek budowlanych;
- 2) minimalne szerokości frontu działek budowlanych;
- 3) kąt położenia bocznych granic wydzielanych działek w stosunku do przyległych dróg;
- 4) zasady i warunki podziału;
- 5) zasady wydzielania działek pod drogi oraz poszerzenia dróg;
- 6) zasady wydzielania dróg na obszarze stanowiska archeologicznego.

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

§ 14. Oznacza się na rysunku planu potencjalny obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania terenów.

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

§ 15. Wskazuje się, na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały, granice terenów zmeliorowanych oraz ustala warunki ich ochrony.

§ 16. 1. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

2. Zgodnie z § 89 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. obowiązują odpowiednie odległości podstawowe.

§ 17. Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.

§ 18. Oznacza się na rysunku planu granice strefy od cmentarza oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w strefie.

Rozdział 2

Ochrona środowiska i przyrody

§ 19. 1. Ustala się, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest zachowanie walorów środowiska oraz uwzględnienie powiązań z terenami otaczającymi.

2. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowego odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu w jakikolwiek sposób.

3. Ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.

4. Ustala się warunki odwodnienia terenów zabudowy oraz terenów komunikacji.

5. Ustala się warunki ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem.

6. Ustala się warunki funkcjonowania obiektów zabudowy usługowo - produkcyjnej i obiektów usług:

- 1) ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko.

7. Ustala się warunki ochrony terenów z zabudową mieszkaniową przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji.

§ 20. 1. Ustala się ochronę układu hydrograficznego Kanału Ożarowskiego i rowów melioracyjnych szczegółowych doprowadzających do Kanału Ożarowskiego.

2. Ustala się ochronę i utrzymanie zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew.

3. Ustala się wprowadzenia pasa zieleni ochronnej wysokiej szer. min. 2m wzdłuż granic działek usługowo-produkcyjnych (krzewy odporne na zanieczyszczenia komunikacyjne, w miarę możliwości drzewa). Plan ustala, że pas zieleni ochronnej nie będzie urządowany w miejscu wejść, wjazdów bądź w przypadku budowy w granicy.

4. Ustala się zachowanie w stanie nie przekształconym (naturalnym), istniejące w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, skupiska zadrzewień i zakrzewień towarzyszące oczkom wodnym lub rowom melioracyjnym.

5. Ustala się ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej.

6. Określa się możliwości wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych.

7. Dla poszczególnych terenów ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt 15.

§ 21. W zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej określa się potencjalne obszary oddziaływania akustycznego, ustala zasady ochrony przed hałasem, a także określa standardy akustyczne terenów.

§ 22. 1. Wskazuje się pojedyncze drzewa ustanowione jako pomniki przyrody na podstawie stosownego rozporządzenia Wojewody:

1)

Nr ewidencji	lokalizacja	opis drzew	ilość
444	Święcice przy Trasie Poznańskiej	lipa drobnolistna	1

2)

Nr ewidencji	lokalizacja	opis drzew	ilość
445	Święcice droga do parku podworskiego	jesion wyniosły	1

2. Przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi następujące warunki ochrony drzew:

- 1) wskazuje się 15m strefę ochronną wokół drzewa, liczoną od zewnętrznej jego krawędzi, zabezpieczającą pomnik przed zagrożeniami zewnętrznymi;
- 2) zabrania się: niszczenia, uszkodzania, przekształcania obiektu;
- 3) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, uszkodzania i zanieczyszczania gleby;
- 4) zabrania się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
- 5) zabrania się zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego;
- 6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
- 7) nakłada się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich inwestycji wokół pomników.

Rozdział 3

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego

§ 23. 1. W obszarze planu, w Świącicach, w granicach oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, jako strefy ochrony konserwatorskiej ustala się ochronę podworskiego parku krajobrazowego z połowy XIX w. z dworem, z zachowanymi nasadzeniami szpalerowymi i pojedynczymi drzewami wzdłuż Kanału Ożarowskiego i drogi dojazdowej 13KDD) i określa się cechy elementów podlegające ochronie, określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania oraz ustala warunki dostosowania do współczesnych funkcji.

2. Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 57-63/3, 57-63/4, 57-63/9, 57-63/10, 57-63/11, 57-63/12, 57-63/19, 57-63/20, 57-63/26, 57-63/36, 57-63/40, 57-63/56), w formie stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami 57-63/3, 57-63/4, 57-63/9, 57-63/10, 57-63/11, 57-63/12, 57-63/19, 57-63/20, 57-63/26, 57-63/36, 57-63/40, 57-63/56. Na obszarze w/w stref ustala się:

- 1) zakaz zabudowy na terenie rolniczym, w obszarze stanowisku nr 57-63/3 ze względu na znaczną wartość naukową;
- 2) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków-przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 3) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 4) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji: przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
- 5) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Ustala się ochronę kapliczek przydrożnych wraz z towarzyszącym drzewostanem, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie przy kapliczkach placyków.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 24. 1. Ustala się zachowanie istniejących korytarzy komunikacji oraz wyznacza się nowe korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.

2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego:

- 1) istniejąca droga główna ruchu przyspieszonego KGDP -Trasa Poznańska;
- 2) istniejące drogi zbiorcze KDZ: 1KDZ ul. Warszawska (droga nr 700) i 2KDZ ul. Zaborowska (droga nr 880);
- 3) istniejące i projektowane drogi lokalne KDL i drogi dojazdowe - KDD.

3. Ustala się linie rozgraniczające w/w dróg. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

§ 25. Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego KGDP -Trasa Poznańska poprzez jezdnie serwisowe KDs do wyznaczonych na rysunku planu skrzyżowań oraz poprzez zachowane zjazdy;
- 2) drogi zbiorcze KDZ poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania i włączenia dróg oraz zachowane zjazdy;
- 3) drogi lokalne KDL i dojazdowe -KDD z wyznaczonymi miejscami połączeń dróg wewnętrznych.

§ 26. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego KGDP-Trasy Poznańskiej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające i pas terenu pod drogę KDGP dla funkcji komunikacji ponadregionalnej, w tym jezdni serwisowych KDs, odwodnienia i lokowania zieleni, sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, a także wyznacza się lokalizacje skrzyżowań z drogami;
- 2) ustala się bezkolizyjny przebieg drogi KDGP w stosunku do terenów otaczających, do realizacji przez inwestora drogi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia skrzyżowań i włączeń dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów za wyjątkiem zjazdów istniejących i przewidzianych do zachowania:
 - a) skrzyżowanie z drogą 1KDZ-ul. Warszawską,
 - b) skrzyżowanie z drogą 2KDZ-ul. Zaborowską,
 - c) skrzyżowanie z drogami KDL-1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL;
- 3) poza granicą pasa drogowego drogi KDGP dopuszcza się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą oraz miejsc postojowych.

§ 27. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi zbiorczej 1KDZ-w ciągu ul. Warszawskiej:

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

§ 28. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu drogi zbiorczej 2KDZ-ul.Zaborowskiej:

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

§ 29. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg lokalnych KDL i dojazdowych KDD:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg lokalnych KDL i dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych, oraz ciągów pieszych i zieleni;
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, dla ochrony istniejącego zainwestowania lub ochrony istniejących drzew, odcinkowe przewężenia dróg;
- 3) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2,0 m x 2,0 m na 1 drzewo;
- 4) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi zgodnie z warunkami uzyskanymi w stosownej decyzji administracyjnej;
- 5) ustala się, że w terenach U/P, do obiektu budowlanego winny być wyznaczone drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni umożliwiające dojazd o każdej porze pojazdów jednostek straży pożarnej;
- 6) na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę i dopuszczenia do korzystania z drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 7) w uzgodnieniu z zarządcą drogi obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni;
- 8) ustala się zakaz tworzenia nowych skrzyżowań, włączeń dróg wewnętrznych w tym zjazdów z drugiego rzędu zabudowy z wykorzystaniem zjazdów istniejących bez uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 9) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na działkę frontową z wyłączeniem sytuacji, jeżeli

wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej.

§ 30. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m.

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

§ 31. 1. Ustala się wprowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg KDGP i KDZ.

2. Dopuszcza się wydzielone ścieżki rowerowe poza jezdnią w liniach rozgraniczających dróg po zaspokojeniu potrzeb związanych z ruchem pieszym.

§ 32. Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.

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

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

- 1) ustala się miejsca postojowe na własnej działce budowlanej z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych;
- 3) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych poza ustalonymi miejscami, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 4) ustala się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.

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

- 1) zabudowa jednorodzinna - na własnej działce 2-3 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;
- 2) obiekty biurowo - administracyjne - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 3) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 - 4 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
- 4) kultura, sport - 20 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 5) usługi oświaty - 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 6) handel ekspozycyjny - 20 miejsc postojowych na 1000m² p. uż. hali sprzedaży;
- 7) sezonowe obiekty handlowe - 20 miejsc postojowych na obiekt;
- 8) hotel - 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
- 9) gastronomia - 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
- 10) funkcje usługowo-produkcyjne - 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 11) hurtownie bez handlu detalicznego - 3 miejsca postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 12) hurtownie ze sprzedażą detaliczną - 5 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej hali sprzedaży;
- 13) cmentarz - 10 miejsc dla samochodów osobowych na 1ha i 2 miejsca postojowe dla autokarów;
- 14) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

Zasady uzbrojenia terenu

§ 35. 1. Ustala się zasadę obsługi nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej poprzez: istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb modernizowane, przebudowywane i rozbudowywane.

2. Dla istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci przyjmuje się zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia, dopuszcza się zmiany przebiegu sieci na podstawie projektów budowlanych lub zmianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci.

3. Dla sieci i planowanych przyłączy ustala się ich prowadzenie na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów odrębnych. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować daną sieć lub przyłączyć. W uzasadnionych technicznie przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg co wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości, a inwestorem.

4. Ustala się, że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji transformatorowych oraz budowie nowych stacji.

5. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.

6. W liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, aktualnie w rozumieniu art. 7 Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t. jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 ze zm.).

7. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.

8. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

9. Realizacja sieci gazowej jest możliwa po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu.

10. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

11. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają uzgodnienia z odpowiednim zarządem melioracji.

Zasady obsługi

Zaopatrzenie w wodę

§ 36. 1. Zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci oraz rozbudowywanych źródeł; z wodociągu grupowego Świącice -z ujęcia wody i stacji uzdatniania w Świącicach spiętej z ujęciem wody i stacją uzdatniania Gołaszew - (poza obszarem planu) oraz z ujęciem wody w Feliksowie (poza obszarem planu), zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

§ 37. 1. Ustala się docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych przy pomocy istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy:

- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową w systemie rozdzielczym, realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa;

- 2) ustala się, że ścieki produkcyjne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji winny być podczyszczone w urządzeniach oczyszczających, znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
- 3) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie lokalna mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków w Józefowie (poza obszarem planu) lub inne oczyszczalnie ścieków, wskazane przez właściwy Organ Gminy;
- 4) do czasu realizacji kanalizacji, albo dla rozproszonej zabudowy zagrodowej, dopuszcza się: realizację lokalnych (mechaniczno-biologicznych) oczyszczalni ścieków lub atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego. Warunki i miejsce odprowadzenia oczyszczonych ścieków z lokalnej oczyszczalni zostaną określone zgodnie z obowiązującymi odrębnymi przepisami, przez właściwy zarząd melioracji i urządzeń wodnych;
- 5) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem.
 2. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:
 - 1) wody opadowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych komunikacji winny być podczyszczone z substancji ropopochodnych oraz zawiesin i poprzez własne zbiorniki odparowywalne z separatorami odprowadzane do rowów w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
 - 3) w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni, odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki lub do rowu, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu przy zachowaniu wymogu separacji ewentualnych zanieczyszczeń;
 - 4) odwodnienia terenów rolniczych i terenów zabudowy do Kanału Ożarowskiego i rowów melioracji szczegółowej stanowiących dopływy Kanału Ożarowskiego z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych oraz możliwości hydraulicznych;
 - 5) zachowuje się rowy melioracji szczegółowej (dopływy Kanału Ożarowskiego) dla funkcji odwodnienia terenów rolniczych i terenów zabudowy;
 - 6) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów U/P, U/MN i U;
 - 7) przyjmuje się rozwiązania odprowadzenia wód opadowych z terenu drogi KDGP i dróg zbiorczych KDZ według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
 - 8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji oraz na jezdnie dróg.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 38. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń według szczegółowych warunków przyłączenia określonych przez właściwy zakład energetyczny.

2. Ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych.

3. Dopuszcza się przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych 15kV i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci.

4. Ustala się projektowanie tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi.

5. Ustala się lokowanie urządzeń energetycznych w sposób umożliwiający dostęp służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie, w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją wyżej wymienionych urządzeń.

6. W przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV w terenach MN/U, U/MN, U/P, U, UO i WZ.

7. Dopuszcza się realizację transformatorowych stacji wnetrzowych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN.

8. Dopuszcza się lokowanie słupowych stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg, na działkach o wymiarach 2 m x 3 m, z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym, albo na wyznaczonych w planie terenach.

9. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.
Zaopatrzenie w gaz

§ 39. 1. Ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń.

2. Zasilanie w gaz wymaga rozbudowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci.

3. Zasilanie w gaz wymaga spełnienia następujących warunków: minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.

Telekomunikacja

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

2. Ustala się kablowe rozprowadzenie linii abonenckich.

3. W pobliżu kabla doziemnego C. T. ir. warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A.

Zaopatrzenie w ciepło

§ 41. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną oraz inne odnawialne źródła energii.

Usuwanie odpadów

§ 42. Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu:

- 1) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
- 2) ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżniane okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;
- 3) ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki;
- 4) ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe będą usuwane z separatora i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

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

Rozdział 1

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

§ 44.

	OZNACZENIE TERENU	1MN-10MN
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie; c) zielenь urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zachowane usługi towarzyszące zlokalizowane w oddzielnych budynkach b) nowe usługi towarzyszące - wbudowane c) drogi wewnętrzne d) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą)
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolno stojącej lub bliźniaczej b) zachowanie pasm ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy c) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach d) o ile budynki sąsiednie nie są substandardowe i można się spodziewać ich wymiany, harmonizowanie wysokości i gabarytów zabudowy projektowanej i istniejącej e) na działce o ustalonej normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment bliźniaka
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d, e b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony Kanału Ożarowskiego zgodnie z rysunkiem planu c) przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz, o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią

		rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza g) ustala się odsunięcie zabudowy na, co najmniej 5 m od brzegu stawu i rowów zachowanych jako otwarte
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	a) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy przy granicy działek budowlanych jako zabudowy bliźniaczej lub szeregowej b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone w planie albo jeżeli na działce sąsiedniej-zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy działek lub w odległości 1,5m od tej granicy
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	a) do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy b) zachowana zabudowa zagrodowa do 80% powierzchni działki
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wbudowane usługi, co najmniej 50% b) zachowana zabudowa zagrodowa, co najmniej 20%
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11m b) gospodarczych i garaży 1kondygnacja i nie więcej niż 3,5m c) gospodarczych w zabudowie zagrodowej -do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m
6)	kształt dachów	a) budynki mieszkalne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach 25-45° z możliwością stosowania mansard i okien połaciowych b) garaże, budynki gospodarcze: dachy płaskie lub skośne 15-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	wbudowane, do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży
9)	reklamy (§ 12)	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie

10)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym do wysokości 0,6m nad poziom terenu b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDD i dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodniki c) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych d) w przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych z drogami KDD i wewnętrznymi narożne ścięcia linii ogrodzeń niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg KDD i dróg wewnętrznych e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi; f) ogrodzenia wzdłuż rowów zachowanych jako otwarte i stawów nie bliżej niż 1,5m od ich brzegów lub nie bliżej niż 3m w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego g) ogrodzenia od strony Kanału Ożarowskiego wzdłuż granicy działki Kanału lub nie bliżej niż 3m od tej granicy dla wyznaczenia pasa eksploatacyjnego
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowy) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) 1000m² dla zabudowy wolno stojącej, 500m² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment) b) 1200m² dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z usługami wbudowanymi, 600m² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka) z usługami wbudowanymi c) ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach będzie zgodna z przepisami odrębnymi
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 16 - 20m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, 20-25m dla zabudowy mieszkaniowej z usługami, z tolerancją dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku drogi
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	90°-60°
4)	zasady i warunki podziału	a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydziela się lub poszerza drogi publiczne c) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub niepublicznej drogi wewnętrznej i do

		infrastruktury technicznej oraz zachowanie ustalone minimalne powierzchnie biologicznie czynne d) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie e) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki i niepubliczne drogi wewnętrzne, nie stanowią ustaleń planu - w przypadku wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; - po 4,0m (5,0m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej niepublicznej drogi wewnętrznej, po 8,0m na każdej działce oddzielnie - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m) - skrzyżowania nowych niepublicznych dróg wewnętrznych, należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych - w przypadku skrzyżowania drogi zbiorczej 1KDZ z drogami KDD i z niepublicznymi drogami wewnętrznymi narożne ścięcia linii rozgraniczających niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi 1KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD i niepublicznej drogi wewnętrznej - dla pojedynczych działek ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60 m stanowi część działki - zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)
5.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	

1)	a) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych b) ustala się zachowanie otwartych rowów dopuszczając ich przesunięcie na granice działek lub dróg c) od rowów zachowanych jako otwarte, nie przebiegających wzdłuż dróg, ustala się zachowanie, co najmniej jednostronnego pasa eksploatacyjnego (3 m od brzegu rowu) niezabudowanego i wolnego od drzew	
2)	w terenach 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 8MN w obszarze z poziomem wody gruntowej powyżej lm. p.p.t., ustala się zakaz podpiwniczenia	
3)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie jej w linii rozgraniczającej drogi	
4)	zakaz lokowania nowej funkcji usługowej w oddzielnych budynkach	
5)	w szczególności: zakaz lokowania wolno stojącej zabudowy usługowej, zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, punktów sprzedaży paliw i olejów opałowych, domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz stacji bazowych telefonii komórkowej	
6)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
7)	przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) ustala się zachowanie nasadzeń szpalerowych przydrożnych nad rowami d) w terenie 3MN ustala się ochronę stawu przed zanieczyszczeniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania e) dla terenów 2MN, 6MN i 8MN nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej) 50m od skrajnej krawędzi jezdni ul. Warszawskiej. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń f) dla pozostałych terenów zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni dróg, a ustaloną w planie linią zabudowy g) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie

		komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu h) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń i) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wyżej wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych j) tereny zabudowy MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178 poz. 1841)
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	w terenie 3MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/11-ustalenia § 23 ust. 2	
2)	w terenie 6MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/12-ustalenia § 23 ust. 2	
3)	w terenie 9MN strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/10-ustalenia § 23 ust. 2	
4)	w terenie 3MN odsunięcie nowej zabudowy od granicy terenu ZP/MN na odległość, co najmniej 20m, dla utworzenia strefy ochrony widokowej zespołu parkowego oraz lokowanie w pasie otaczającym park zabudowy wolno stojącej	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony przyległej drogi 1KDZ istniejącymi zjazdami i dróg dojazdowych KDD	
3)	wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 34	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	

	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%

Rozdział 2

Teren zabytkowego parku podworskiego z dworem-ZP/MN

§ 45.

	OZNACZENIE TERENU	ZP/MN
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabytkowy park z dworem i budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
2)	przeznaczenie uzupełniające	podziemne sieci infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarcza i garaże
3)	zasady zagospodarowania	wszelkie działania inwestycyjne (roboty, budowlane, remonty, nadbudowa i budowa) podporządkowane ochronie zabytkowego zespołu
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie założenia parkowego wokół dworu i zachowanie układu przestrzennego parku z aleją wjazdową, okrągłym dziedzińcem, szpalerem drzew wzdłuż Kanału Ożarowskiego ze stawami b) zachowanie osi kompozycji widokowych c) uzupełnienie szpaleru drzew wzdłuż drogi dojazdowej 13KDD d) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej i wewnętrznych stacji elektroenergetycznych e) zabudowa gospodarcza i garaże dobudowane do istniejących budynków mieszkalnych f) zabudowa gospodarcza i garaże dla obsługi dworu poza terenem ZP/MN na terenie 3MN
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	lokowanie zabudowy w wyznaczonych strefach zabudowy
2)	powierzchnia zabudowy i	do 30%

	powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 70%
4)	wysokość budynków	a) ustala się zachowanie wysokości dworu b) ustala się zachowanie wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
5)	kształt dachów	ustala się zachowanie spadków i kształtu dachów
6)	kolorystyka	do uzgodnienia z konserwatorem zabytków
7)	reklamy	zakaz realizacji reklam
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenie terenu jedynie wzdłuż granicy całego terenu ZP/MN z uwzględnieniem ochrony drzew b) od strony dróg nakaz indywidualnego projektowania ogrodzeń w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków c) od strony Kanału Ożarowskiego ogrodzenia ażurowe d) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi
9)	obiekty małej architektury	według jednolitego projektu dla terenu ZP/MN w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	zachowuje się działki wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych i dopuszcza się, w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków, wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków
3)	zasady i warunki podziału	teren powinien być zagospodarowany jako jedna całość funkcjonalno-przestrzenna, a w przypadku użytkowania przez kilku inwestorów dostępność komunikacyjna od strony wyznaczonych dróg
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz samowolnej zmiany stosunków wodnych wpływających na stan drzewostanu	
2)	zakaz lokowania stacji bazowych telefonii komórkowej	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	

1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) teren ZP/MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841)
2)	ochrona przyrody	zachowanie pojedynczych drzew i szpalerów drzew
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	ochrona parku i dworu ujętego w ewidencji konserwatora zabytków ustalenia § 23 ust. 1	
2)	a) ustala się ochronę układu urbanistycznego poprzez zachowanie osi kompozycji widokowych b) ustala się ochronę oznaczonego dworu, poprzez: zachowanie gabarytów, zakaz nadbudowy, rozbudowy i przebudowy oraz przekształcania jego bryły c) ustala się obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków-przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, prowadzenia wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich, wykonywania robót budowlanych w otoczeniu dworu, prowadzenia badań konserwatorskich lub architektonicznych, dokonywania podziału terenu, zmiany przeznaczenia lub korzystania z obiektu dworu, umieszczania urządzeń technicznych, tablic, reklam, podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany jego wyglądu	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony dróg 13KDD i 14KDD	
3)	wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 34	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%	

Rozdział 3

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U

§ 46.

	OZNACZENIE TERENU	1MN/U, 2 MN/U, 4MN/U - 13MN/U
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna b) wbudowane usługi towarzyszące lub usługi w oddzielnych budynkach, zakresie: handlu detalicznego z uwzględnieniem warunków ust. 3 pkt 8, handlu ekspozycyjnego, handlu hurtowego, kultury, turystyki (hotel, motel, pensjonat) i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, gastronomii, usług zdrowia (dom opieki), obsługi bankowej, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, rzemiosło usługowe (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku), z wyłączeniem nowych obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych i stacji sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bez usług c) niepubliczne drogi wewnętrzne
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, remont, budowa, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej b) obrzeżne lokowanie zabudowy dla zachowania ogrodów wewnątrz kwartałów zabudowy c) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu na elewacjach d) harmonizowanie wysokości i gabarytów zabudowy projektowanej i istniejące, o ile budynki sąsiednie nie są substandardowe i można się spodziewać ich wymiany e) na działce o ustalonym normatywie jeden budynek mieszkalny wolno stojący lub jeden segment bliźniaka

3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d, e b) parterowe portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku), dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy d) linie zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów usług (dotyczy ściany najbliższej tej granicy) e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza g) ustala się odsunięcie zabudowy na, co najmniej 5m od brzegu zachowanych rowów otwartych i co najmniej 5m od granicy działki Kanału Ożarowskiego
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	a) ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się sytuowanie zabudowy (budynki mieszkalne, gospodarcze lub garaże) przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jak docelową zabudowę w układzie bliźniaczym c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy dla działek o szerokościach mniejszych niż ustalone, albo jeżeli na działce sąsiedniej zabudowa usytuowana jest odpowiednio w granicy lub w odległości 1,5m
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami towarzyszącymi do 50% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy b) zabudowa mieszkaniowa i usługi w oddzielnych budynkach do 65% powierzchni działki w tym budynki gospodarcze i garaże do 60m² powierzchni zabudowy c) zachowana zabudowa zagrodowa do 80% powierzchni działki
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w usługami wbudowanymi, co najmniej 50% b) zabudowa mieszkaniowa i usługi w oddzielnych budynkach, co najmniej 35% c) zachowana zabudowa zagrodowa, co najmniej 20%
5)	wysokość budynków	a) mieszkalnych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11m b) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m c) usługowych do 3 kondygnacji- i nie więcej niż 12m

		d) gospodarczych w zabudowie zagrodowej-do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m
6)	kształt dachów	a) zabudowa mieszkaniowa: dachy płaskie, lub skośne dwuspadowe albo wielospadowe o symetrycznych połaciach 25-45° z możliwością stosowania wykuszy i okien połaciowych b) budynki usług, garaże, budynki gospodarcze: dachy płaskie lub skośne 25-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	a) wbudowane usługi towarzyszące do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego b) usługi handlu do 100m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
9)	reklamy (§ 12.)	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Wyklucza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
10)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6 m nad poziom terenu b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki c) ustala się symetryczne, narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych d) w przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych KDZ z drogami KDD i wewnętrznymi narożne ścięcia linii ogrodzeń niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD i drogi wewnętrznej e) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi f) ogrodzenia od zachowanych rowów otwartych i stawów nie bliżej niż 1,5m od ich brzegów lub nie bliżej niż 3m w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego wzdłuż rowu g) dla wyznaczenia pasa eksploatacyjnego ogrodzenia od strony Kanału Ożarowskiego wzdłuż granicy działki Kanału lub nie bliżej niż 3m od tej granicy
11)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, pomniki, miejsca (obudowy) na pojemniki na śmieci, trzepaki
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) 1000m ² dla zabudowy wolno stojącej, 500m ² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment) b) 1200m ² dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z usługami wbudowanymi, 600m ² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka) z usługami wbudowanymi

		c) 3000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej i zabudowy usługowej w oddzielnych obiektach d) ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach będzie zgodna z przepisami odrębnymi
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	10m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 16 - 20m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, 20-25m dla zabudowy mieszkaniowej z usługami, z tolerancją dla działek przylegających do placów do zawracania lub na łuku drogi
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	90° -60°
4)	zasady i warunki podziału	a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% lub o 10%, jeżeli z działek wydzielają się lub poszerza drogi publiczne b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej c) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielania muszą się pokrywać z ich liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie d) ustala się zasady wydzielania działek budowlanych i niepublicznych dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną do poszczególnych działek: - wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki i niepubliczne drogi wewnętrzne, nie stanowią ustaleń planu - w przypadku wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielania z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielania symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek, oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające projektowanych niepublicznych dróg wewnętrznych wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; - po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej drogi po 8,0m na każdej działce budowlanej oddzielnie - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym

		włączeniu dłuższa niż 60,0 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m) - skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych - w przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych z drogami KDD i niepublicznymi drogami wewnętrznymi narożne ścięcia linii rozgraniczających niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD i niepublicznej drogi wewnętrznej - dla pojedynczych działek ustala się, że dostęp do drogi publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki - zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	a) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały, ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub kompleksowej przebudowy дренаżu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych b) ustala się zachowanie otwartych rowów melioracyjnych dopuszczając ich przesunięcie na granice działek lub dróg c) od zachowanych otwartych rowów, nie przebiegających wzdłuż dróg, ustala się zachowanie, co najmniej jednostronnego pasa eksploatacyjnego (3m od brzegu rowu) niezabudowanego i wolnego od drzew	
2)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. W przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie jej w linii rozgraniczającej drogi	
3)	w terenach 9MN/U i 14 MN/U w obszarze z poziomem wody gruntowej powyżej lm. p.p.t., ustala się zakaz podpiwniczenia	
4)	w szczególności zakaz lokowania: nowej zabudowy zagrodowej, zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, punktów sprzedaży paliw i olejów opałowych, domów weselnych oraz innych obiektów służących organizacji imprez masowych, składowisk opału i odpadów, złomowisk, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie oraz stacji bazowych telefonii komórkowej	
5)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	

6)	przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geotechniczną-inżynierską dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 9MN/U, 12MN/U nakazuje się ochronę zabudowań mieszkalnych przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu w strefie wyznaczonej 50m od najbliższej zabudowie skrajnej krawędzią jezdni dróg KDZ. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych pod warunkiem dotrzymania wymaganego przepisami standardu akustycznego wewnątrz pomieszczeń d) dla pozostałych terenów zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych pomiędzy, najbliższą zabudowie, skrajną krawędzią jezdni dróg, a ustaloną w planie linią zabudowy e) ustala się nakaz realizacji zabudowań mieszkalnych w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu f) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń g) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wyżej wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych h) ustala się, że prowadzona działalność usługowa nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicami terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich i) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko j) tereny zabudowy MN/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178 poz. 1841)
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	

1)	w terenie 2MN/U strefy ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne o nr 57-63/26 ustalenia § 23 ust. 2
2)	w terenie 4MN/U strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/3-ustalenia § 23 ust. 2
3)	w terenie 5MN/U strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/3-ustalenia § 23 ust. 2
4)	w terenie 7MN/U strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/10-ustalenia § 23 ust. 2
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg zbiorczych KDZ istniejącymi zjazdami, dróg lokalnych KDL i dróg dojazdowych KDD
3)	wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 34
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy zagrodowej
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%

Rozdział 4

Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN

§ 47.

	OZNACZENIE TERENU	1U/MN-11U/MN
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi w zakresie: rzemiosła, handlu detalicznego, handlu ekspozycyjnego,

		handlu hurtowego, budownictwa, kultury, turystyki (hotel, motel, pensjonat) i sportu, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, gastronomii, usług zdrowia (dom opieki), obsługi bankowej, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, rzemiosła usługowego, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, działalności weterynaryjnej, usług pralniczych, transportu, logistyki, gospodarki magazynowej, obsługi technicznej i napraw pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych oraz rzemiosła produkcyjnego
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa mieszkaniowa b) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) c) drogi wewnętrzne
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane, remont
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub jako lokal mieszkalny wbudowany b) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania siddingu i terrakoty na elewacjach c) harmonizowanie wysokości i gabarytów zabudowy projektowanej i istniejącej, o ile budynki sąsiednie nie są substandardowe i można się spodziewać ich wymiany d) na działce o ustalonej normatywie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, lub jeden segment bliźniaka albo jeden lokal mieszkalny wbudowany e) lokowanie zabudowy mieszkaniowej wymaga utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d, e b) parterowe portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

		Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki e) linie zabudowy obiektów usług i rzemiosła produkcyjnego wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów, usług i rzemiosła (dotyczy ściany najbliższej tej granicy) f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych g) ustala się odsunięcie zabudowy, co najmniej 5 m od brzegu zachowanych otwartych rowów oraz, co najmniej 5m od granicy działki Kanału Ożarowskiego
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 80%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 20%
4)	wysokość budynków	a) usługowych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11m b) mieszkalnych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11m c) gospodarczych w zachowanej zabudowie zagrodowej do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m d) budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m e) reklam i masztów oświetleniowych nie więcej niż 25m wysokości
5)	kształt dachów	a) usługi i zabudowa gospodarcza dachy płaskie albo strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach 15-45° b) zabudowa mieszkaniowa dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach- 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 200m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
8)	reklamy (§ 12.)	a) na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku b) na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki

		c) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych d) w przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych KDZ z drogami KDD i drogami wewnętrznymi narożne ścięcia linii ogrodzeń niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ oraz nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDL, KDD i drogi wewnętrznej e) narożne ścięcia linii ogrodzeń dla drogi KDGP zgodnie z rysunkiem planu f) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi g) od zachowanych otwartych rowów ustala się ogrodzenia, nie bliżej niż 1,5m od ich brzegów lub nie bliżej niż 3m w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego h) dla wyznaczenia pasa eksploatacyjnego, ustala się ogrodzenia od strony Kanału Ożarowskiego wzdłuż granicy działki Kanału lub nie mniej niż 3m od tej granicy
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca na pojemniki (obudowy) na śmieci, trzepaki
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, 500m² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment) bez usług b) 1200m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z usługami wbudowanymi, 600m² dla zabudowy bliźniaczej (jeden segment bliźniaka) z usługami wbudowanymi c) 3000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej i zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach lub zabudowy usługowej d) ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach będzie zgodna z przepisami odrębnymi
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	a) działki o powierzchni do 1000m²; 20m b) działki o powierzchni 3000m² i więcej; 30m
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg
4)	zasady i warunki podziału	a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych, o 5% b) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 10%, jeżeli z działek wydzielanych się lub poszerza drogi c) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub niepublicznej drogi wewnętrznej i do infrastruktury

		technicznej d) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie e) ustala się zasady wydzielania działek budowlanych i niepublicznych dróg wewnętrznych: - wskazane na rysunku planu propozycje podziału na działki i niepubliczne drogi wewnętrzne, nie stanowią ustaleń planu - w przypadku wydzielenia niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielenia z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielenia symetrycznego odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś projektowanych dróg wewnętrznych, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych, wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio; po 4m (5m w przypadku takiej możliwości), a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznej niepublicznej drogi wewnętrznej, po 8m na każdej działce oddzielnie - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20m) - skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne; w przypadku skrzyżowania z drogą KDZ nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDL, KDD i niepublicznej drogi wewnętrznej - zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi, bez zgody zarządcy drogi f) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	a) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji b) ustala się zachowanie otwartych rowów dopuszczając ich przesunięcie na granice działek lub dróg c) od zachowanych otwartych rowów, nie przebiegających wzdłuż dróg, ustala się zachowanie, co najmniej	

	jednostronnego pasa eksploatacyjnego (3m od brzegu rowu) niezabudowanego i wolnego od drzew	
2)	przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geotechniczną dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
3)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych, lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie jej w linii rozgraniczającej drogi	
4)	w terenach 6U/MN, 7U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 11U/MN, w obszarze z poziomem wody gruntowej powyżej 1m. p.p.t., ustala się zakaz podpiwniczenia	
5)	w szczególności zakaz lokowania: usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 200m ² powierzchni sprzedaży, nowej zabudowy zagrodowej domów weselnych, zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, składowisk opału i złomu, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie	
6)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
7)	a) na terenie 1U/MN w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży b) na terenie 1U/MN w odległości od 50m do 150m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej c) na terenie 1U/MN zakaz lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150m od granic cmentarza	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) dla terenów 3U/MN, 8U/MN, 9U/Mn, 10U/MN nakazuje się ochronę zabudowań mieszkalnych przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu w strefie wyznaczonej 50m od skrajnej krawędzi jezdni dróg KDZ. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych pod warunkiem dotrzymania wymaganego przepisami standardu akustycznego wewnątrz pomieszczeń d) na terenach 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN nakazuje się ochronę zabudowań mieszkalnych przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu w strefie wyznaczonej 100m od skrajnej krawędzi jezdni Trasy Poznańskiej. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych pod warunkiem dotrzymania wymaganego przepisami standardu akustycznego wewnątrz pomieszczeń

		e) na terenach 10U/MN i 11U/MN nakazuje się ochronę zabudowań mieszkalnych przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu (ponadnormatywny zasięg oddziaływania hałasu komunikacji kolejowej) w strefie wyznaczonej 120m od najbliższego zabudowania skrajnego toru. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych pod warunkiem dotrzymania wymaganego przepisami standardu akustycznego wewnątrz pomieszczeń f) dla pozostałych terenów zakaz lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych pomiędzy, najbliższą zabudowaniem, skrajną krawędzią jezdni dróg, a ustaloną w planie linią zabudowy g) ustala się nakaz realizacji zabudowań mieszkalnych w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałas h) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń i) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wyżej wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych j) ustala się, że prowadzona działalność usługowa, powodująca oddziaływanie akustyczne i drgania, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać standardów dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich k) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko w szczególności na takie elementy, jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz poza terenem, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł, prawny l) tereny zabudowy U/MN w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841)
2)	ochrona przyrody	na terenie 3 U/MN przy Trasie Poznańskiej (obok dz. nr ew. 129/1) ustala się ochronę i zachowanie drzewa pomnika przyrody lipy drobnolistnej -ustalenia § 22
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	

2)	a) obsługa komunikacyjna dla działek (tereny 2 U/MN, 5 U/MN, 6 U/MN) przylegających do drogi KDGP - Trasy Poznańskiej od strony dróg dojazdowych lub od strony jezdni serwisowych wskazanych na rysunku planu wzdłuż Trasy Poznańskiej z włączeniem tych dróg odpowiednio do dróg KDZ i KDL b) ustala się docelowo zakaz obsługi komunikacyjnej tych terenów bezpośrednio z drogi KDGP c) ustala się wybudowanie jezdni serwisowej na odcinku własnej działki jako drogi wewnętrznej (z wyjątkiem odcinka pomiędzy drogami 1KDZ i 2KDZ) oraz dopuszcza etapowe włączenie tych dróg do Trasy Poznańskiej (tylko dla relacji prawoskrętnych) z uwzględnieniem pasa włączenia ruchu oraz nakazuje się likwidację etapowych włączeń dróg wewnętrznych w miarę realizacji kolejnych jej odcinków (na sąsiadujących działkach) d) obsługa komunikacyjna dla działek (tereny 3 U/MN, 4 U/MN, 7 U/MN i 8 U/MN) przylegających do drogi KDGP - Trasy Poznańskiej od strony dróg dojazdowych lub jezdni serwisowych zrealizowanych w styczności z jezdniami Trasy Poznańskiej
3)	zachowuje się zjazdy na Trasę Poznańską w przypadku braku możliwości innej obsługi
4)	pozostałe tereny, obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg KDZ poprzez wyznaczone skrzyżowania oraz zachowanymi zjazdami, od strony przyległych dróg KDL, KDD
5)	wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 34
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zachowanej zabudowy zagrodowej
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%

Rozdział 5

Tereny zabudowy usługowej U

§ 48.

	OZNACZENIE TERENU	1U, 2U
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi: handlu detalicznego z uwzględnieniem warunków ust. 3 pkt 8, handlu ekspozycyjnego, handlu hurtowego, obsługi bankowej, administracji, usługi

		hotelarskie, gastronomii, działalności weterynaryjnej, rzemieślnicze (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku), obsługi technicznej i napraw pojazdów mechanicznych oraz stacje sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) zieleni urządzona, obiekty małej architektury
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, remont, budowa, przebudowa
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d b) parterowe portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki d) linie zabudowy obiektów usług wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów usług (dotyczy ściany najbliższej tej granicy) e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza f) ustala się odsunięcie zabudowy, co najmniej 5m od brzegu rowu otwartego
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 70%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 30%
4)	wysokość budynków	a) usług do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11m b) budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m
5)	kształt dachów	dachy płaskie lub strome 25-45°

6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	powierzchnia usług	handel detaliczny do 300m ² powierzchni sprzedaży
8)	reklamy (§ 12.)	na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenia od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu b) ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD oraz symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5x 5m dla dróg KDD i dróg wewnętrznych c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi d) ogrodzenia od rowu nie bliżej niż 1,5m od rowu otwartego lub nie bliżej niż 3m w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki (obudowy) na śmieci, według jednolitego projektu dla terenu 1U lub 2U
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) 2000m ² b) ustalenie minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, a realizacja zabudowy na tych działkach będzie zgodna z przepisami odrębnymi
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	30m
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	90° -60°
4)	zasady i warunki podziału	a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% lub o 10%, jeżeli z działek wydzielona się lub poszerza drogi publiczne b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub niepublicznej drogi wewnętrznej i do infrastruktury technicznej

		c) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie d) ustala się zasady wydzielania działek budowlanych i dróg wewnętrznych zapewniających dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek: - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek - minimalne linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych 8m - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga. o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, winna mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m) - skrzyżowania nowych niepublicznych dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych - zakazuje się takich podziałów działek, które związane będą z nowymi zjazdami na drogi bez zgody zarządcy drogi e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej)
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz lokowania zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej i stacji bazowych telefonii komórkowej	
2)	przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię geotechniczną (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę geotechniczną dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) ustala się, że prowadzona działalność usługowa nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicami terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich d) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko
2)	ochrona przyrody	nie określa się

7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 6KDD	
3)	wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 34	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%	

Rozdział 6

Teren usług oświaty UO

§ 49.

	OZNACZENIE TERENU	UO
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi oświaty-szkoła
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) niezbędne budynki gospodarcze d) zieleni urządzona, obiekty małej architektury

3)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi kultury, sportu, zdrowia, administracji, wbudowana funkcja mieszkaniowa, drogi wewnętrzne
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie pojedynczych drzew b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy od strony Trasy Poznańskiej i drogi 6KDD zgodnie z rysunkiem planu z zachowaniem cennych drzew b) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 80%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 20%
4)	wysokość budynków	a) do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m b) dopuszcza się dominantę c) gospodarczych 1 kondygnacja i nie więcej niż 3,5m
5)	kształt dachów	dachy płaskie lub skośne o symetrycznych połaciach- 15-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	reklamy (§ 12.)	na ogrodzeniach
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenie terenu od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6m nad poziom terenu b) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla drogi KDD i niepublicznej drogi wewnętrznej c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi;
9)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowy) na pojemniki na śmieci

4.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	powierzchnia działki równa powierzchni terenu UO z dopuszczeniem wydzielania działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne
2)	minimalne fronty działek nowych wydzielanych działek budowlanych	zachowuje się
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	90° -60°
4)	zasady i warunki podziałów	a) zachowuje się teren UO z uwzględnieniem warunków wymienionych w pkt 1 b) zakazuje się takich podziałów, które związane byłyby z wydzielaniem niepublicznej drogi wewnętrznej lub dodatkowego zjazdu na drogę KDG bez zgody zarządcy drogi
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	w szczególności zakaz lokowania: zakładów produkcyjnych, składów i magazynów, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, punktów sprzedaży paliw i olejów opałowych, lokowania zabudowy zagrodowej i stacji bazowych telefonii komórkowej	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) nakazuje się ochronę zabudowy przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu w strefie wyznaczonej 100m od najbliższej zabudowy skrajnej krawędzi jezdni Trasy Poznańskiej. W obszarze tym dopuszcza się zachowanie funkcji usług oświaty pod warunkiem dotrzymania wymaganego przepisami standardu akustycznego wewnątrz pomieszczeń, poprzez zastosowanie funkcjonalnych lub urbanistycznych zabezpieczeń d) teren zabudowy UO w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841)
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	

8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
2)	obsługa komunikacyjna od strony drogi 6KDD oraz jezdni serwisowej zrealizowanej w styczności z jezdniami drogi KDGP - Trasy Poznańskiej. Do czasu realizacji jezdni serwisowej zachowuje się zjazd na drogę KDGP - Trasę Poznańską
3)	wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 34
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%

Rozdział 7

Teren usług innych UI

§ 50.

	OZNACZENIE TERENU	UI
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	usługi inne -straż pożarna
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) garaże wbudowane lub dobudowane i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie d) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	maszt reklamowy i telefonii komórkowej, usługi kultury, sportu, administracji, gastronomii

4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie pojedynczych drzew b) forma budynków kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony drogi IKDZ zgodnie z rysunkiem planu b) parterowe portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz o maksymalnym wysięgu do 1 m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 60%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 40%
4)	wysokość budynków	a) do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12m b) dopuszcza się dominantę c) gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m
5)	kształt dachów	dachy płaskie lub skośne, o symetrycznych połaciach- 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, materiały naturalne b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
7)	reklamy (§ 12.)	na ogrodzeniach
8)	ogrodzenia	a) ogrodzenie terenu od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6m nad poziom terenu b) ustala się niesymetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg wewnętrznych c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek). Zakaz dotyczy także

		ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi
9)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowy) na pojemniki na śmieci
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	dopuszcza się wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	50m
3)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	90° -60°
4)	zasady i warunki podziałów	a) zachowuje się teren UI z uwzględnieniem warunków wymienionych w pkt 1 b) zakazuje się takich podziałów, które związane byłyby z wydzielaniem niepublicznej drogi wewnętrznej lub dodatkowego zjazdu na drogę KDZ bez zgody zarządcy drogi
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	w szczególności zakaz lokowania: zakładów produkcyjnych, zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	zachowany zjazd na drogę 1KDZ-ul. Warszawską	
3)	wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 34	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	

	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%

Rozdział 8

Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P

§ 51.

	OZNACZENIE TERENU	1U/P- 5U/P
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zabudowa usługowo-produkcyjna: produkcja i przetwórstwo rzemieślnicze, budownictwo, handel detaliczny i ekspozycyjny, handel, hurtowy, magazyny, transport, obsługa komunikacji, hotele, motele i gastronomia, obsługa bankowa i administracja, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych, punkty sprzedaż paliw do pojazdów i olejów opałowych
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) zachowana zabudowa mieszkaniowa, a w terenach 3U/P, 4U/P i 5U/P nowa zabudowa mieszkaniowa towarzysząca zabudowie usługowej b) zachowana zabudowa zagrodowa (budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze związane z produkcją rolniczą) c) stacje bazowe telefonii komórkowej na działkach powyżej 4,0 ha i maszty reklamowe
4)	zasady zagospodarowania	zachowanie, budowa, roboty budowlane, remont
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej, bliźniaczej

	zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewitalizacji	lub jako lokal mieszkalny wbudowany b) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu na elewacjach c) ustala nasadzenia szpalerowe wzdłuż granic działki U/P d) lokowanie zabudowy mieszkaniowej wymaga utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d b) parterowe portiernie, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach lub wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku), dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) linie zabudowy obiektów produkcji, przetwórstwa i usług wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, ustala się na 1,5 wysokości zabudowy obiektów produkcji, przetwórstwa i usług (dotyczy ściany najbliższej tej granicy) d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych f) ustala się odsunięcie zabudowy, co najmniej 5m od brzegu zachowanych rowów otwartych i co najmniej 5m od granicy działki Kanału Ożarowskiego
2)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce budowlanej	do 80%
3)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 20%
4)	wysokość budynków	a) budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11m b) budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej -do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m. c) zabudowa usługowo-produkcyjna nie więcej niż 20m d) budynki gospodarcze i garaże 1kondygnacja i nie więcej niż 4,5m e) reklamy i maszty oświetleniowe nie więcej niż 25m wysokości f) wolno stojące maszty antenowe nie więcej niż 50m
5)	kształt dachów	dla usług, produkcji i zabudowy gospodarczej dachy płaskie, dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, strome o symetrycznych połaciach, dwuspadowe lub wielospadowe - 25-45°
6)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy -ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości

7)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 300m ² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu
8)	reklamy (§ 12.)	a) w postaci; słupów ogłoszeniowych, o wysokości do 2,5m, tablic i neonów na budynkach, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków oraz jako maszty b) na tymczasowych ogrodzeniach placów budowy, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy c) na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku d) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających ulicy za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu b) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m x 10m dla dróg KDG i KDZ, 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych. W przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych z drogami KDD i niepublicznymi drogami wewnętrznymi narożne ścięcia linii ogrodzeń niesymetryczne i nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDD i drogi wewnętrznej c) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi d) ustala się ogrodzenia nie bliżej niż 1,5m od rowu otwartego lub nie bliżej niż 3m w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego e) dla wyznaczenia pasa eksploatacyjnego, ustala się ogrodzenia od strony Kanału Ożarowskiego wzdłuż granicy działki Kanału lub nie bliżej niż 3m od tej granicy
10)	obiekty małej architektury	w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowy) na pojemniki na śmieci
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej b) 3000m² dla zabudowy usług i produkcji c) ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie a realizacja zabudowy na tych działkach będzie zgodna z przepisami odrębnymi
2)	minimalne fronty nowych wydzielanych działek budowlanych	a) działki o powierzchni do 1000m²; 20m b) działki o powierzchni 3000m² i więcej; 30m
3)	kąt położenia granicy działek do linii	90° -60°

	rozgraniczającej	
4)	zasady i warunki podziałów	a) dopuszczalne obniżenie minimalnej powierzchni nowych działek o 5% lub o 10%, jeżeli z działek wydzielają się lub poszerza drogi b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej c) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejących dróg należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielania muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie d) ustala się zasady wydzielania działek i niepublicznych dróg wewnętrznych: - w przypadku wydzielania niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego wydzielania z dwóch sąsiadujących działek, podział winien być dokonany jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości wydzielania symetrycznego, odpowiednią szerokość tych dróg wydziela się na każdej działce oddzielnie - przy wyznaczaniu niepublicznych dróg wewnętrznych, równoległych do kierunku istniejących granic działek oś tych projektowanych dróg, powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do podziału działkami - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek - linie rozgraniczające niepublicznych dróg wewnętrznych ustala się na 10m - niepubliczna droga wewnętrzna winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższym niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20m) - skrzyżowania niepublicznych dróg wewnętrznych należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z odpowiednimi narożnymi ścięciami linii rozgraniczających nie mniej niż 5m wzdłuż dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych e) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej) f) zakazuje się takich podziałów, które związane byłyby z wydzielaniem nowych działek z nowymi zjazdami na drogę KDGp bez zgody zarządcy drogi
5.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	w terenie 2U/P i 5 U/P, w obszarze z poziomem wody gruntowej powyżej 1m. p.p.t., ustala się zakaz podpiwniczenia	
2)	przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować opinię (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m ² o wysokości do 2 kondygnacji) lub ekspertyzę dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m ² o wysokości powyżej 2 kondygnacji)	
3)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii	

	elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie jej w linii rozgraniczającej drogi	
4)	zakazuje się nowej zabudowy zagrodowej i nowej zabudowy mieszkaniowej	
5)	zakazuje się lokowania stacji bazowych telefonii komórkowej na działkach mniejszych niż 4ha	
6)	zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych, usługowych lub garażach na cele mieszkalne	
7)	a) na terenie 1U/P w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego. Dopuszcza się lokalizację dróg, miejsc postojowych i garaży b) na terenie 1U/P w odległości od 50m do 150m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków, w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej c) na terenie 1U/P zakazuje się lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150m od granic cmentarza	
8)	a) w terenie 2U/P na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji b) wzdłuż kanału Ożarowskiego ustala się zachowanie, co najmniej jednostronnego pasa eksploatacyjnego (3m od brzegu Kanału Ożarowskiego) niezabudowanego i wolnego od drzew	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) na terenach U/P nakazuje się ochronę zabudowań mieszkalnych przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu w strefie wyznaczonej 100m od skrajnej krawędzi jezdni Trasy Poznańskiej. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych, pod warunkiem dotrzymania wymaganego przepisami standardu akustycznego wewnątrz pomieszczeń d) ustala się nakaz realizacji zabudowań mieszkalnych w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji usługowych (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu e) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania) czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń f) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wyżej wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych g) ustala się, że prowadzona działalność usługowa i produkcyjna powodująca

		oddziaływanie akustyczne i drgania nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł, prawny oraz przekraczać standardów dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich, a w projektowanej i zachowanej działalności usługowej i produkcyjnej prowadzący tę działalność obowiązany jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko, w szczególności na takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne
2)	ochrona przyrody	na terenie 4U/P przy drodze 13KDD ustala się ochronę i zachowanie jesionu wyniosłego-drzewa pomnika przyrody -ustalenia § 22
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	a) obsługa komunikacyjna dla działek przylegających do drogi KDGP-Trasy Poznańskiej od strony jezdni serwisowych wskazanych na rysunku planu wzdłuż Trasy Poznańskiej, z włączeniem odpowiednio do dróg KDZ i KDL b) po wybudowaniu jezdni serwisowych zakaz obsługi komunikacyjnej terenów U/P bezpośrednio z drogi KDGP c) ustala się wybudowanie jezdni serwisowej na odcinku własnej działki, jako drogi wewnętrznej, oraz dopuszcza się etapowe włączenie tych dróg do Trasy Poznańskiej (tylko dla relacji prawoskrętnych) z uwzględnieniem pasa włączenia ruchu oraz nakazuje się likwidację etapowych włączeń dróg wewnętrznych w miarę realizacji kolejnych jej odcinków(na sąsiadujących działkach)	
3)	zachowuje się zjazdy na Trasę Poznańską w przypadku braku możliwości innej obsługi	
4)	pozostałe tereny, obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg KDZ, KDL i KDD	
5)	wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 34	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 10%	

Rozdział 9

Tereny rolnicze R

§ 52.

	OZNACZENIE TERENU	1R-5R
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
2)	przeznaczenie uzupełniające	urządzenia budowlane dla potrzeb zabudowy zagrodowej, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb upraw rolniczych, dla zabudowy zagrodowej lub potrzeb lokalnych
3)	przeznaczenie dopuszczalne	a) nowa zabudowa zagrodowa związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym (budynki mieszkaniowe jednorodzinne, budynki gospodarcze związane z użytkowaniem rolniczym) z wyłączeniem obszaru stanowiska archeologicznego 57-63/3 (na terenie 5R) b) sieci infrastruktury technicznej c) niepubliczne drogi wewnętrzne
4)	zasady zagospodarowania	dla zabudowy zagrodowej- budowa, roboty budowlane (remont, rozbiórka, przebudowa)
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) lokowanie nowej zabudowy zagrodowej przy drogach lub jako uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej b) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach c) na działce zabudowy zagrodowej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny d) na działce zabudowy zagrodowej ustala się lokowanie zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej e) zachowanie oczek wodnych, rowów oraz zadrzewień śródpolnych i przydrożnych
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków

		wymienionych j.n. lit. b, c, d b) przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku) dopuszczalne pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki d) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza e) ustala się zachowanie linii zabudowy oddalonej, co najmniej 5m od brzegu oczek wodnych i rowów zachowanych jako otwarte oraz, co najmniej 10m od granicy działki Kanału Ożarowskiego
2)	dopuszczenie budowy w ostrej granicy	na działce zabudowy zagrodowej a) dopuszcza się sytuowanie (odpowiednio zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy gospodarczej) zabudowy przy granicy działek jako zabudowy bliźniaczej b) dopuszcza się etapową, (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce z zabudową zagrodową	do 30%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce z zabudową zagrodową	co najmniej 70%
5)	wysokość budynków	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do 3 kondygnacji i nie więcej niż 11m b) budynki gospodarcze do 2 kondygnacji i nie więcej niż 6m c) na działce zabudowy zagrodowej sąsiadującej z zabudową mieszkaniową, od strony wspólnej granicy, (dotyczy ściany najbliższej tej granicy) ustala się wysokość budynków gospodarczych na nie więcej niż 12m
6)	kształt dachów	a) budynki mieszkalne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 25-45° b) budynki gospodarcze płaskie lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 15-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy-ciemne, od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	reklamy (§ 12.)	a) na budynkach oraz w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków b) na tymczasowych ogrodzeniach placów budowy, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy
9)	ogrodzenia	a) ogrodzenia od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem

		pełnym max do wysokości 0.6m nad poziom terenu b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek c) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych. W przypadku skrzyżowania z drogą zbiorczą KDZ narożne ścięcia linii ogrodzeń niesymetryczne, nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż drogi KDL, KDD i niepublicznej drogi wewnętrznej d) dopuszcza się ażurowe ogrodzenia, od strony otwartych rowów melioracyjnych szczegółowych, odsunięte nie mniej niż 1,5 m od ich brzegów lub nie mniej niż 3 m w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego wzdłuż rowu e) dopuszcza się ażurowe ogrodzenia, od strony Kanału Ożarowskiego sytuowane wzdłuż granicy działki Kanału lub nie mniej niż 3m od tej granicy dla wyznaczenia pasa eksploatacyjnego f) ustala się zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi
10)	obiekty małej architektury	na działce z zabudową zagrodową: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowy) na pojemniki na śmieci oraz trzepaki
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	minimalne powierzchnie działek z zabudową zagrodową	a) 2ha b) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych lub działek, które uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie a realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu będzie zgodna z przepisami odrębnymi
2)	kąt położenia granicy działek do linii rozgraniczającej	90° -60°
3)	zasady i warunki podziałów	a) każda wydzielana działka z zabudową zagrodową musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg i do infrastruktury technicznej oraz zachowaną minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Za dostęp uznaje się zjazd przez własny teren b) ustala się minimalną szerokość niepublicznych dróg wewnętrznych na 8m w liniach rozgraniczających c) ustala się, że wydzielanie niepublicznych dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego podziału z dwóch sąsiadujących działek, winno być dokonane jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości jednoczesnego wydzielenia odpowiednią szerokość tej drogi (5m lub 8 m) wyznacza się na każdej działce oddzielnie d) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 m x 5m dla dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych oraz niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż dróg

		KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych e) zakazuje się podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem działek z nowymi zjazdami na drogę 2KDZ bez zgody zarządcy drogi
5.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	
1)	na terenie 5R oznacza się potencjalny obszar zagrożenia powodziowego, na którym, obowiązują odpowiednio przepisy ustawy Prawo wodne ustala się zakaz zabudowy w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi i zabezpieczenie terenu przed powodzią poprzez utrzymanie w sprawności technicznej rowów melioracyjnych	
6.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą	
2)	a) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały ustala się przed inwestowaniem na działkach zabudowy zagrodowej (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji b) na pozostałych terenach zachowanie drenażu rolniczego dla odwodnienia terenów rolniczych c) ustala się zachowanie układu hydrograficznego Kanału Ożarowskiego i rowów melioracji szczegółowej doprowadzających dopuszczając ich przesunięcie na granice działek lub dróg d) od zachowanych otwartych rowów, nie przebiegających wzdłuż dróg, ustala się zachowanie, co najmniej jednostronnego pasa eksploatacyjnego (3 m od brzegu rowu) niezabudowanego i wolnego od drzew	
3)	zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Ustala się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych lub przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie jej w linii rozgraniczającej drogi	
4)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany	
5)	w terenie 5 R zakaz zabudowy w obszarze stanowiska archeologicznego 57-63/3	
7.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie c) w terenach 2R, 3R i 4R nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania hałasu w strefie wyznaczonej 50m od skrajnej krawędzi jezdni drogi 2KDZ. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowań mieszkalnych pod warunkiem dotrzymania wymaganego przepisami standardu akustycznego wewnątrz pomieszczeń d) dla pozostałych terenów zakaz lokalizowania nowej zabudowy

		mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy e) ustala się nakaz realizacji zabudowy w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji (hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza) między innymi poprzez: odsunięcie zabudowy poza obszar oddziaływania, wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie działek, wprowadzenie funkcji (niechronionych) od strony drogi, wyposażenie nowych budynków w zabezpieczenia przeciwhałasowe dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu f) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wyżej wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych g) tereny zabudowy zagrodowej w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841)
2)	ochrona przyrody	nie określa się
8.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	w terenie 1R strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/40 ustalenia § 23 ust. 2	
2)	w terenie 2R strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/26 stanowisko archeologiczne o nr 57-63/36 ustalenia § 23 ust. 2	
3)	w terenie 3R strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/26-ustalenia § 26 ust. 2	
4)	w terenie 5 R strefa ochrony konserwatorskiej- stanowisko archeologiczne o nr 57-63/3 ustalenia § 23 ust. 2	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna odpowiednio, od strony przyległych dróg zbiorczej 2KDZ w przypadku braku innej możliwości i za zgodą zarządcy drogi od strony drogi lokalnej KDL i dróg dojazdowych KDD	
3)	wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 34	
10.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
11.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	

	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i rolniczego użytkowania terenu
12.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%

Rozdział 10

Tereny rolnicze R1

§ 53.

	OZNACZENIE TERENU	1R1-3 R1
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	tereny rolnicze
2)	przeznaczenie uzupełniające	sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej
3)	zasady zagospodarowania	tereny upraw bez zabudowy zagrodowej
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie oczek wodnych, rowów oraz zadrzewień śródpolnych i przydrożnych
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
2)	reklamy	zakazuje się
3)	ogrodzenia	a) ogrodzenia lokowane w liniach rozgraniczających dróg, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi

		c) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych d) dopuszcza się ażurowe ogrodzenia otwartych rowów melioracyjnych szczegółowych odsunięte, co najmniej 1,5m od ich brzegów, nie mniej niż 3m w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego e) dopuszcza się ażurowe ogrodzenia wzdłuż granicy działki Kanału Ożarowskiego lub nie mniej niż 3m od tej granicy w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
	minimalne powierzchnie działek zasady i warunki podziałów	podział terenów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi
5.	Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów	
1)	a) na części terenu 3R1, oznacza się potencjalny obszar zagrożenia powodzią, na którym obowiązują odpowiednio przepisy ustawy Prawo wodne b) ustala się zakaz zabudowy w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi i zabezpieczenie terenu przed powodzią min. poprzez utrzymanie w sprawności technicznej rowów melioracyjnych	
6.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	a) na części terenu 1R1, na terenie zmeliorowanym, którego granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały, ustala się zachowanie drenażu rolniczego dla odwodnienia terenów rolniczych b) ustala się zachowanie układu hydrograficznego rowów melioracyjnych szczegółowych dopuszczając ich przesunięcie na granice działek lub dróg	
7.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni i oczek wodnych oraz otwartych rowów melioracji szczegółowej
2)	ochrona przyrody	nie określa się
8.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
1)	w terenie 1R1 strefy ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne o nr 57-63/19 i 57-63/20 ustalenia § 23 ust. 2	
2)	w terenie 3R1 strefy ochrony konserwatorskiej- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków o nr 57-63/4, 57-63/9 i 57-63/56-ustalenia § 23 ust. 2	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	

1)	obsługa komunikacyjna odpowiednio, od strony przyległych dróg dojazdowych KDD
2)	zakaz lokowania miejsc postojowych
10.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II dla sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej
11.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	nie określa się
12.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%

Rozdział 11

Teren Kanału Ożarowskiego i jego dopływów WS

§ 54.

	OZNACZENIE TERENU	1WS- 5WS
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	Kanał Ożarowski 1WS i jego dopływy 2WS, 3WS, 4WS i 5WS (rowy melioracyjne szczegółowe) doprowadzające do Kanału Ożarowskiego
2)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, ochrona
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zachowanie Kanału Ożarowskiego 1WS i rowów 2WS, 3WS, 4WS, 5WS jako otwartych, dla funkcji drenowania terenów rolniczych, odwodnienia terenów zabudowy i komunikacji, a także odprowadzenia oczyszczonych ścieków z lokalnych oczyszczalni ścieków b) zadrzewienia szpalerowe wzdłuż Kanału Ożarowskiego
3.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w tym szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
1)	nieprzekraczalne linie zabudowy	nie określa się

2)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
3)	reklamy	zakaz realizacji reklam
4)	ogrodzenia	zakazuje się groduzenia wzdłuż brzegu Kanału Ożarowskiego i rowów oraz w poprzek Kanału i rowów
5)	powierzchnie działek	zachowuje się działki Kanału Ożarowskiego -1WS i rowów 2WS, 3Ws, 4Ws i 5WS
4	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	zachowuje się jako otwarty Kanał Ożarowski i rowy melioracji szczegółowej, dopuszczając ich przesunięcie oraz zachowuje się działające urządzenia odwadniające sąsiednie tereny dopuszcza się kształtowanie brzegów Kanału Ożarowskiego i rowów zakazuje się zasypywania i przekrycia Kanału Ożarowskiego i rowów	
5.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) ochrona i zachowanie zieleni wzdłuż Kanału Ożarowskiego i rowów b) zakaz samowolnego odprowadzania wód opadowych do Kanału Ożarowskiego 1WS i rowów 2WS, 3WS, 4WS i 5WS
2)	ochrona przyrody	nie określa się
6.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
7.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
	a) obsługa komunikacyjna Kanału Ożarowskiego od strony przyległych dróg lub, co najmniej jednostronnym pasem eksploatacyjnym, o minimalnej szerokości 5m, zlokalizowanym wzdłuż Kanału 1WS na przyległych gruntach lub na działce Kanału b) obsługa komunikacyjna rowów 2WS, 2WS, 3WS, 4WS i 5WS od strony przyległych dróg lub, co najmniej jednostronnym pasem eksploatacyjnym, o minimalnej szerokości 1,5m zlokalizowanym wzdłuż tych rowów na przyległych terenach	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust.	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 12

Teren cmentarza ZC

§ 55.

	OZNACZENIE TERENU	ZC
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	cmentarz na cele pochówku zmarłych
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów funkcjonalnych (kaplica cmentarna, grobowce, pomniki), ochrony przeciwpożarowej, urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska dla potrzeb cmentarza lub potrzeb lokalnych, parking b) zieleń urządzona, obiekty małej architektury
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	a) zagospodarowanie cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie projektowania cmentarzy, jako zespołu parkowego z osiami wyznaczonymi nasadzeniami szpalerowymi b) nasadzenia szpalerowe wokół ogrodzenia cmentarza i wokół wydzielonych kwartałów c) centralnie sytuowana kaplica
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 50%
2)	wysokość budynków	kaplica do 2 kondygnacji nie więcej niż 8,5m z dominantą dzwonnicy
3)	kolorystyka	a) kaplica -kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) kaplica- dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości
4)	reklamy (§ 12.)	tablice na ogrodzeniu
5)	ogrodzenia	ogrodzenie terenu ZC jako pełne, ale nie z prefabrykowanych elementów betonowych
6)	obiekty małej	w szczególności: pojemniki z zielenia, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca

	architektury	(obudowy) na pojemniki na śmieci
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
	zasady i warunki podziału	dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją cmentarza	
2)	ustala się bezwzględny warunek prowadzenia pochówków do głębokości, co najmniej 0,5m powyżej maksymalnego położenia zwierciadła wody gruntowej	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	nie określa się
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	obsługa komunikacyjna od strony wsi Łaźniew w gminie Błonie poza obszarem planu	
2)	wskaźniki parkingowe -odpowiednio zgodnie z § 34	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 13

Tereny ujęć wody i stacji uzdatniania WZ

§ 56.

	OZNACZENIE TERENU	1WZ, 2WZ
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	urządzenia służące do zbiorowego zaopatrzenia w wodę ujęcia "Święcice" ze studnią i stacją uzdatniania: zbiorniki wody, pompownie, hydrofornie itp. w terenie 1 WZ oraz studnia ujęcia wody w terenie 2WZ
2)	przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia budowlane i ochrony środowiska dla potrzeb obiektów, dojazd i dojścia, miejsca postojowe
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa - podporządkowane ochronie ujęć wody
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zagospodarowanie działek zielenią
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) na terenie 1WZ od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu b) na terenie 2WZ lokalizacja istniejących i nowych obiektów według warunków ustalonych w przepisach odrębnych
2)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	do 80%
3)	powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na terenie	do 20%
4)	wysokość budynków	wysokość zabudowy do ustalenia w odpowiednio uzgodnionym projekcie budowlanym
5)	reklamy (§12)	na ogrodzeniu
6)	ogrodzenia	a) ogrodzenia lokowane w liniach rozgraniczających dróg, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0.6m nad poziom terenu b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu-szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	

1)	minimalne powierzchnie nowych wydzielanych działek budowlanych	a) dla ujęcia wody w granicach wyznaczonych linią rozgraniczającą terenu 2WZ b) dla ujęcia wody i stacji uzdatniania w granicach wyznaczonych linią rozgraniczającą terenu 1WZ
2)	zasady i warunki podziału	dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	zakaz lokowania stacji bazowych telefonii komórkowej	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi, a także takiego odprowadzania wód aby mogły się one dostać do urządzeń służących do poboru wody b) szczelne odprowadzenie ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody poza granicę strefy ochrony bezpośredniej (wyznaczonej wzdłuż ogrodzenia ujęć wody) c) określa się granice strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody wzdłuż ogrodzenia terenów WZ
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
1)	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
2)	obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg	
3)	miejsca postojowe na terenach WZ	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	

	określa się stawkę procentową w wysokości 0%
--	--

Rozdział 14

Teren zieleni naturalnej ZN

§ 57.

	OZNACZENIE TERENU	ZN
1.	Przeznaczenie terenu linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	zielen naturalna-zadrzewienia nad Kanałem Ożarowskim
2)	przeznaczenie dopuszczalne	pas eksploatacyjny nad Kanałem Ożarowskim, infrastruktura techniczna (napowietrzne sieci) i stawy
3)	zasady zagospodarowania	zachowanie i ochrona
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zachowanie, konserwacja i uzupełnienia zieleni, ochrona stawów
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	powierzchnia biologicznie czynna	co najmniej 90%
2)	reklamy	zakaz realizacji reklam
3)	ogrodzenia	zakaz ogrodzeń terenu ZN i wewnątrz terenów ZN
4.	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
	minimalne powierzchnie działek	powierzchnia działki równa powierzchni terenu ZN z dopuszczeniem wydzielania działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod pas eksploatacji Kanału Ożarowskiego
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
	zakaz zabudowy	

6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę stawów na terenie ZN przed zanieczyszczaniem i zasypywaniem z możliwością kształtowania brzegów i pogłębiania
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	nie określa się	
8.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji	
	obsługa komunikacyjna pasem eksploatacyjnym wzdłuż Kanału Ożarowskiego i od strony przyległych działek	
9.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej	
	nie określa się	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	nie określa się	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%	

Rozdział 15

Treny Komunikacji KD

§ 58.

Lp.	Oznaczenie na rysunku planu - symbol	Informacje Klasa drogi	Funkcja	Zasady zagospodarowania		
				Ustalona minimalna szerokość w liniach rozgraniczających	Informacje - minimalna szerokość jezdni	Ustalenia dla przekroju drogi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania					

1)	KDGP	Istniejąca ul. Poznańska - krajowa nr2	Główna ruchu przyśpieszonego	Odcinki w obszarze planu według rysunku planu	2x2x 3,5m	- wyznaczone skrzyżowania z drogą 1 KDL drogami KDL - zakaz tworzenia nowych zjazdów i wjazdów wewnętrznych - docelowa obsługa z jezdni serwisowych (5,5m) - zachowanie istniejących zjazdów do obszarów rolniczych - ścieżka rowerowa - szpalery drzew - pomnik przyrody -lipa drobnolistna ul. 23 ust. 2 - kapliczki § 23 ust. 3 - część drogi poza obszarem planu
2)	1KDZ	istniejąca ul. Warszawska wojewódzka 700	zbiorcza	odcinki w obszarze planu według rysunku planu	-	- skrzyżowania z drogami KDD - zachowanie istniejących zjazdów - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - zjazd jezdni serwisowych - rezerwa terenu pod wiadukt (poza obszarem planu) - przedłużenie drogi 21KDD pod wiadukt w kierunku wschodnim - część drogi poza obszarem planu - stanowisko archeologiczne nr 57-63/12 ustalenia § 23 ust. 2
3)	2KDZ	istniejąca ul. Zaborowska wojewódzka nr 888	zbiorcza	odcinki w obszarze planu według rysunku planu	7m	- wyznaczone skrzyżowania z drogami KDL - zachowanie istniejących zjazdów - nowe zjazdy za zgodą zarządcy drogi - stanowisko archeologiczne nr 57-63/20 ustalenia § 23 ust. 2 - część drogi poza obszarem planu
4)	1KDL	istniejąca część ul. Słonecznej gminna 0119009	lokalna	odcinki w obszarze planu według rysunku planu	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów - miejsca postojowe - zjazdy jezdni serwisowych - skrzyżowanie z Trasą Poznańską
5)	2KDL	istniejąca część ul. Michałowskiej gminna 0119040	lokalna	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów - miejsca postojowe - zjazdy jezdni serwisowych - skrzyżowanie z Trasą Poznańską na prostej
6)	3KDL	projektowane przedłużenie ul. Źródlanej gminna	lokalna	12m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów - miejsca postojowe - zjazdy jezdni serwisowych

						- skrzyżowanie z Trasą Poznańską
7)	4KDL	istniejąca część ul. Słonecznej gminna 119018	lokalna	odcinki w obszarze planu według rysunku planu	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów - miejsca postojowe - zjazdy jezdni serwisowych - skrzyżowanie z Trasą Poznańską
8)	5KDL	istniejąca część ul. Wiosennej gminna 119019	lokalna	12m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów - miejsca postojowe - zjazdy jezdni serwisowych - skrzyżowanie z Trasą Poznańską na pro
9)	6KDL	projektowana gminna	lokalna	odcinki w obszarze planu według rysunku planu	3m w obszarze planu	- poszerzenie do 12m planowanej drogi Kopytowie
10)	1KDD	istniejąca gminna 0119014	dojazdowa	odcinki w obszarze planu według rysunku planu	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów
11)	2KDD	część istniejącej ul. Słonecznej gminna 0119009	dojazdowa	odcinki w obszarze planu według rysunku planu	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów - miejsca postojowe
12)	3KDD	projektowana łącząca jezdnię serwisową z ul. Michałowską	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów - miejsca postojowe
13)	4KDD	istniejąca część ul. Łążniewskiej gminna 0119012	dojazdowa	8m w obszarze planu	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów - miejsca postojowe - stanowisko archeologiczne 57-63/36 - część drogi poza obszarem planu
14)	5KDD	istniejąca część ul. Michałowskiej gminna 0119040	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów - miejsca postojowe
15)	6KDD	istniejąca część ul. Źródlanej gminna 0119015	dojazdowa	12m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów - miejsca postojowe - zjazdy jezdni serwisowych - skrzyżowanie z Trasą Poznańską
16)	7KDD	projektowana gminna	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów

						- miejsca postojowe
17)	8KDD	istniejąca gminna 0119016	dojazdowa	8m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznej zjazdu - miejsca postojowe - odcinek zachowanej istniejącej drogi zgodnie z § 6 rozporządzenie Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1993 r. (Dz. U. z 1999r. Nr 43 poz. 430)
18)	9KDD	istniejąca ul. Kopytowska gminna 119017	dojazdowa	12m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznej zjazdu - miejsca postojowe - stanowisko archeologiczne nr 57-63/3, ustalenia § 23 ust. 2
19)	11KDD	istniejąca część ul. Wiosennej gminna 0119019	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznej zjazdu - miejsca postojowe - szpalery drzew - stanowisko archeologiczne 57-63/10 ust. 23 ust. 2
20)	12KDD	istniejąca część ul. Słonecznej gminna 0119018	dojazdowa	odcinki w obszarze planu według rysunku planu	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznej zjazdu - miejsca postojowe - stanowisko archeologiczne nr 57-63/1, ustalenia § 23 ust. 2
21)	13KDD	istniejąca gminna	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznej zjazdu - miejsca postojowe - pomnik przyrody jesion wyniosły ustalenia § 23 ust. 2
22)	14KDD	projektowana gminna	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznej zjazdu - miejsca postojowe
23)	15KDD	istniejąca ul. Rieczna gminna 0119020	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznej zjazdu - miejsca postojowe - stanowisko archeologiczne nr 57-63/1, ustalenia § 23 ust. 2
24)	16KDD	projektowana gminna	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznej zjazdu
25)	17KDD	istniejąca ul. Słoneczna gminna 0119021	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznej zjazdu

26)	18KDD	projektowana gminna	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów
27)	19KDD	projektowana gminna	dojazdowa	10-12m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów - szpalery drzew
28)	20KDD	projektowana gminna	dojazdowa	12m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów
29)	21KDD	istniejąca i projektowana gminna	dojazdowa	10m	5m	- włączenia dróg dojazdowych, wewnętrznych zjazdów
2.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy					
	na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku stanowiącym załącznik nr 4* do niniejszej uchwały, ustala się przed realizacją dróg i poszerzeniem dróg istniejących (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji					
3.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji					
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II					
4.	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej					
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II					
5.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów					
	do czasu realizacji dróg projektowanych dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu					
6.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy					
	określa się stawkę procentową w wysokości 0%					

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 61. 1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy.

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

* załącznik niepublikowany

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA OBSZARU ŚWIĘCICE - WOLICA

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Święcice-Wolica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Święcice- Wolica.

§ 1. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach: od 9 października 2006 do 30 października 2006r. jak również w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do dnia 15 listopada 2006r. została zgłoszona jedna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Święcice - Wolica. Uwaga ta została uwzględniona.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania

1. Sposób realizacji zadań należących do zadań własnych gminy zapisanych a ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań spośród określonych w rozdziale 4 i 5 Działu II niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego planu programów inwestycyjnych stanowiących załącznik do budżetu Miasta i gminy Ożarów Mazowiecki, zatwierdzonego w trybie uchwały Rady Miejskiej,

- 2) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalane będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego planu programów inwestycyjnych.
2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy zapisanych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - 1) finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych,
 - 2) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie na każdy rok.