Uchwała nr XIII/139/12
Rady Gminy Ostrów Mazowiecka

z dnia 30 marca 2012 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka

Na podstawie przepisów art. 18 ust. 2 punkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

Rada Gminy Ostrów Mazowiecka,

po stwierdzeniu, że przedstawiony przez Wójta Gminy Ostrów Mazowiecka projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka", uchwalonego uchwałą Nr XIII/138/12 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 30 marca 2012 r., uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka, obejmującą obszar o powierzchni ok. 2 950 ha, zwaną dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
2) wykaz znajdujących się w obszarze opracowania obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i do gminnej ewidencji zabytków, stanowiący Załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do planu, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały;
4) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania gminnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące Załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3.1 Następujące oznaczenia graficzne są na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu, z zastrzeżeniem ust. 2:
1) granice obszaru opracowania;
2) linie rozgraniczające tereny;
3) oznaczenia literowe i numery terenów;
4) nieprzekraczalnie linie zabudowy;
5) granice stref ochrony archeologicznej;
6) granice stref ochrony konserwatorskiej;
7) granice stref potencjalnie narażonych na ponadnormatywny hałas komunikacyjny;
8) granice stref potencjalnie narażonych na ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne napowietrznej linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
9) granice stref ochronnych cmentarzy;
10) granice terenów przewidzianych do skanalizowania.

2. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 1, punkty od 5) do 10), są obowiązującymi ustaleniami planu, o ile znajdują się w granicach obszaru opracowania; w pozostałych przypadkach oznaczenia te mają charakter informacyjny.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny:
1) granice stref ochrony pośredniej ujęć wody;
2) granice Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Biała;
3) lokalizacja i oznaczenia obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
4) lokalizacja i oznaczenia pozostałych obiektów nie będących zabytkami archeologicznymi, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
5) granice i nazwy udokumentowanych złóż kopalin;
6) istniejące tereny górnicze i ich nazwy;
7) granice stref ochronnych gazociągów wysokiego ciśnienia;
8) granice obrębów geodezyjnych i nazwy miejscowości;
9) nowe korytarze dróg nr S61 i 627, rozpatrywane przez zarządców dróg w 2011 r.

§ 4. Występujące w uchwale terminy należy rozumieć następująco:

1) „budynek pomocniczy" to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu, środków produkcji rolnej i płodów rolnych; w rozumieniu niniejszego

planu budynkiem pomocniczym jest także budynek garażowy przeznaczony dla nie więcej niż dwóch samochodów osobowych;
2) „budynek mieszkalno-użytkowy” jest to budynek, w którym znajduje się przynajmniej jedno mieszkanie i w którym lokale użytkowe zajmują ponad 30% powierzchni całkowitej budynku;
3) „budynek użytkowy” jest to budynek w całości wykorzystywany do pozarolniczej działalności gospodarczej;
4) „działalność rolnicza” jest to działalność w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, z wyłączeniem produkcji rybnej i leśnej oraz hodowli zwierząt futerkowych;
5) „działka” jest to działka gruntu w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
6) „działka budowlana” jest to działka, na której wolno lokalizować zabudowę;
7) „front działki” lub „front posesji” jest to odpowiednio granica działki lub posesji przylegająca do drogi obsługującej daną działkę lub posesję;
8) „frontowy” to znajdujący się od strony frontu działki;
9) „intensywność zabudowy” oznacza stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków na posesji do powierzchni posesji;
10) ”istniejący” oznacza „istniejący w chwili wejścia w życie niniejszej Uchwały”;
11) „lokalizacja” oznacza umiejscowienie lub rozmieszczenie, przy czym liczba i parametry obiektów, których lokalizację dopuszcza się na określonym terenie, dotyczą zarówno obiektów nowych, jak i istniejących;
12) „kameralna działalność gospodarcza” to *nieuciążliwa działalność gospodarcza* polegająca na handlu detalicznym, usługach gastronomicznych lub innych usługach nie wymagających pokaźnego zaplecza warsztatowego, nie związana z naprawą pojazdów samochodowych ani ze składowaniem surowców, towarów, produktów lub odpadów na zewnątrz budynków; przykładami zakładów prowadzących taką działalność mogą być między innymi sklepy detaliczne, zakłady fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, zegarmistrzowskie i szewskie, gabinety lekarskie, biura agencji turystycznych, ubezpieczeniowych i nieruchomości, biura projektowe, banki, administracje firm, a także kawiarnie, bary i restauracje;
13) „nieprzekraczalna linia zabudowy” to wyznaczona na rysunku planu linia, której nie może przekroczyć żadna część budynku;
14) „nieuciążliwa działalność gospodarcza” jest to nieprodukcyjna pozarolnicza działalność gospodarcza, która:
    a) nie powoduje poza budynkami przekroczeń określonych odrębnymi przepisami standardów jakości środowiska obowiązujących na obszarach zabudowy mieszkaniowej, w tym w szczególności standardów dotyczących hałasu, wibracji i jakości powietrza i jakości gleb,
    b) nie generuje uciążliwości zapachowych poza budynkami, z zastrzeżeniem § 59,
    c) nie jest prowadzona między godziną 22.00 a 6.00,
    d) nie generuje ruchu samochodów ciężarowych ani innych ciężkich pojazdów o natężeniu przekraczającym 5 pojazdów na dobę,
    e) nie wiąże się z wykorzystywaniem budynków o łącznej powierzchni całkowitej przekraczającej 1000 m^2 lub o powierzchni zabudowy przekraczającej 500 m2,
    f) nie wiąże się z wykorzystywaniem placów składowych o powierzchni przekraczającej 500 m^2,
    g) nie wiąże się z wykonywaniem na wolnym powietrzu czynności innych niż czynności związane z przyjęciem towarów oraz odbiorem odpadów,
    h) nie polega na świadczeniu usług pogrzebowych,
    i) nie polega na sprzedaży paliw,
    j) nie wiąże się z wykorzystywaniem więcej niż dwóch stanowisk naprawy pojazdów;
15) „nowy” – oznacza „powstały po wejściu w życie niniejszej Uchwały”;
16) „teren” oznacza teren wyróżniony w planie ze względu na przeznaczenie i zasady zagospodarowania i oznaczony symbolem literowym;
17) „obszar opracowania” jest to zdefiniowany przedstawioną na rysunku planu granicą opracowania obszar, którego dotyczy niniejsza uchwała;
18) „ogólnodostępny” oznacza dostępny nieodpłatnie dla każdego;
19) „plan” oznacza niniejszą uchwałę wraz z załącznikami, stanowiącą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
20) „posesja” jest to położony w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę zwarty obszar stanowiący własność określonego właściciela lub współwłasność określonej grupy współwłaścicieli; posesja musi się składać z przynajmniej jednej działki budowlanej;
21) „powierzchnia całkowita budynku” jest to powierzchnia wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza główną bryłę budynku;
22) „powierzchnia zabudowy” jest to stosunek powierzchni rzutów budynków i innych obiektów zadaszonych, zlokalizowanych na jednej posesji, do powierzchni posesji;
23) „potencjalnie uciążliwa działalność gospodarcza” to pozarolnicza działalność gospodarcza, która nie mieści się w definicji *nieuciążliwej działalności gospodarczej*, ale nie powoduje na granicy posesji przekroczeń określonych odrębnymi przepisami standardów jakości środowiska obowiązujących na obszarach zabudowy mieszkaniowej, w tym w szczególności standardów dotyczących hałasu, wibracji i jakości powietrza i jakości gleb, ani nie generuje uciążliwości zapachowych odczuwalnych na granicy posesji, z zastrzeżeniem § 59;
24) „uciążliwa działalność gospodarcza” to pozarolnicza działalność gospodarcza, która nie mieści się w definicji *nieuciążliwej działalności gospodarczej* i powoduje na granicy posesji przekroczenia określonych odrębnymi przepisami standardów jakości środowiska obowiązujących na obszarach zabudowy mieszkaniowej, w tym w szczególności standardów dotyczących hałasu, wibracji i jakości powietrza i jakości gleb, lub uciążliwości zapachowe odczuwalne na granicy posesji, z zastrzeżeniem § 59;

25) „układ kalenicowy” lub „usytuowanie kalenicowe” budynku oznacza, że kalenica budynku jest równoległa do osi drogi, przy której stoi budynek, z tolerancją do 45°;
26) „zabudowa” są to wszelkie obiekty budowlane wyniesione ponad poziom terenu, poza nawierzchniami ciągów komunikacyjnych, elementami sieciowej infrastruktury technicznej i obiektami małej architektury.

Rozdział II
Przeznaczenie terenów

§ 5. Na cele nierolnicze i nieleśne przeznacza się:
1) 7,9375 ha gruntów klasy III, na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-207/11 z dnia 03.08.2011;
2) 7,6428 ha gruntów leśnych klasy V i VI, na podstawie decyzji Marszałka Województwa Mazowieckiego Nr 41/2011 z dnia 18 maja 2011 r.;
3) 334,96 ha gruntów rolnych klas IV-VI

nie przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne Uchwałą Nr XV/157/04 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 29 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka.

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) MN – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z towarzyszącymi usługami;
2) MN/ZL – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z obowiązkową zielenią wysoka;
3) MW – tereny zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
4) M – tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
5) ML – tereny rekreacji indywidualnej;
6) ZP – tereny zabytkowych zespołów parkowo-pałacowych;
7) UP – tereny użyteczności publicznej;
8) UP/MN – tereny użyteczności publicznej i zabudowy jednorodzinnej;
9) UP/MW – tereny użyteczności publicznej i zabudowy wielorodzinnej;
10) U – tereny usług, wytwórczości i składów z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
11) U/MN – tereny usług, wytwórczości i składów oraz zabudowy jednorodzinnej;
12) P/O – tereny przemysłu i gospodarki odpadami;
13) PG – tereny górnicze;
14) PG/P/O – tereny górnicze oraz tereny przemysłu i gospodarki odpadami;
15) W – tereny ujęć i stacji uzdatniania wody;
16) G – tereny infrastruktury gazownictwa;
17) KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej;
18) KDS – tereny dróg ekspresowych;
19) KDGP – tereny dróg głównych przyspieszonego ruchu;
20) KDG – tereny dróg głównych;
21) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
22) KDL – tereny dróg lokalnych;
23) KDD – tereny dróg dojazdowych;
24) KDW – tereny dróg wewnętrznych (niepublicznych);
25) ZC – tereny cmentarzy;
26) ZD – tereny ogrodów działkowych;
27) R – tereny użytków rolnych;
28) LD – tereny zalesień;
29) ZL – tereny lasów;
30) WS – tereny wód powierzchniowych;
31) IS – tereny zamknięte, na których nie obowiązują ustalenia planu.

§ 7. Ustalenia uściślające przeznaczenie poszczególnych terenów zawarte są w Rozdziale XIII.

Rozdział III
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 8.1. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poszczególnych terenów zawarte są na rysunku planu.
2. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poszczególnych terenów zawarte są w Rozdziale XIII.

Rozdział IV
Ochrona środowiska i przyrody

§ 9.1 Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że:
1) tereny oznaczone symbolem MN i MN/ZL i ML są terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu art. 113 ust. 2 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. 2008, Nr 25, poz. 150);
2) tereny oznaczone symbolami MW, M, ZP, UP, UP/MN i U są terenami przeznaczonymi na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu art. 113 ust. 2 Ustawy – Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. 2008, Nr 25, poz. 150).

2. Wszelkie przedsięwzięcia, których skutkiem może być wzrost liczby ludzi stale przebywających w wyznaczonych na rysunku planu granicach stref potencjalnie narażonych na ponadnormatywny hałas komunikacyjny muszą być realizowane z zastosowaniem rozwiązań zapewniających eliminację zagrożenia hałasem.

3. W wyznaczonej na rysunku planu strefie potencjalnie narażonej na ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

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

5. W wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych gazociągów wysokiego ciśnienia zakazuje się lokalizacji zabudowy bez uzgodnienia z zarządcą gazociągu.

6. W wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych cmentarzy zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego oraz studni.

7. W wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, ustanowionej decyzją Wojewody Ostrołęckiego 0S.VIII.6210-21/98, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

8. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i nie zainwestowanych w dniu wejścia planu w życie nakazuje się ograniczenie wycinki drzew i krzewów do zakresu niezbędnego dla bezpiecznej lokalizacji nowych obiektów budowlanych, przy czym ograniczenie to nie dotyczy gatunków inwazyjnych, w tym w szczególności klonu jesionolistnego, czeremchy późnej i robinii akacjowej.

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

10. W wyznaczonym na rysunku planu Obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 Puszcza Biała obowiązują, niezależnie od ustaleń planu, przepisy odrębne dotyczące realizacji przedsięwzięć w obszarach Natura 2000 oraz ochrony walorów przyrodniczych, ze względu na które utworzono OSO Natura 2000 Puszcza Biała.

11. W obszarze opracowania zakazuje się realizacji przedsięwzięć, które, w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
1) przedsięwzięć polegających na budowie lub przebudowie dróg publicznych;
2) kopalni odkrywkowych, lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami PG i PG/P/O;
3) przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami, lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami P/O i PG/P/O.

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

13. Pozostałe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody zawarte są na rysunku planu i w Rozdziale XIII.

Rozdział V
Ochrona krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego oraz zabytków

§ 10.1 W granicach obszaru opracowania znajdują się:
1) obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, przedstawione na rysunku planu i wymienione w Załączniku nr 2 do planu;
2) inne obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, przedstawione na rysunku planu i wymienione w Załączniku nr 2 do planu;
3) stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków, przedstawione na rysunku planu i wymienione w Załączniku nr 2 do planu.

2. Wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

3. Wszelkie prace remontowe lub modernizacyjne powodujące zmianę wyglądu zewnętrznego obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, a także ewentualna rozbiórka takich obiektów, podlegają uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

4. W wyznaczonych na rysunku planu strefach ochrony konserwatorskiej:
1) wszelkie działania muszą być podporządkowane nadrzędnemu celowi zachowania lub odtworzenia wartości kulturowych i historycznych;
2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, które ze względu na swoje gabaryty lub położenie mogłyby znacznie przesłonić widok budynków zabytkowych od strony dróg publicznych.

5. Z zastrzeżeniem ust. 6, wszelkie przedsięwzięcia powodujące zmiany sposobu zagospodarowania wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej, w tym w szczególności:
1) prace budowlane wymagające pozwolenia na budowę;
2) prace budowlane wymagające zgłoszenia;
3) budowa lub likwidacja obiektów małej architektury;
4) budowa lub likwidacja ogrodzeń;
5) wszelkie roboty ziemne, w tym budowa oczek wodnych;
6) prace związane z nasadzeniami, pielęgnacją bądź usuwaniem drzew;
7) podziały nieruchomości;

podlegają uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.
6. Postanowienia ust. 5 nie dotyczą realizacji nowych nagrobków na terenach cmentarzy, o ile nie wiąże się ona z naruszeniem nagrobków istniejących ani z wycinką drzew.
7. W wyznaczonych na rysunku planu strefach ochrony archeologicznej, obejmujących stanowiska archeologiczne wraz ze strefą buforową o szerokości 50 m:
1) wszelkie przedsięwzięcia budowlane naruszające powierzchnię ziemi muszą być uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków;
2) prace ziemne muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi lub prowadzone pod nadzorem archeologicznym, stosownie do stanowiska właściwego konserwatora zabytków.
8. Pozostałe ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego zawarte są na rysunku planu i w Rozdziale XIII.

Rozdział VI
Kształtowanie przestrzeni publicznych

§ 11. W granicach obszaru opracowania nie ma obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Mazowiecka.

Rozdział VII
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 12.1 Dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, jeżeli nie powoduje to pogłębienia niezgodności faktycznego zagospodarowania z pozostałymi ustaleniami planu.
2. Zabudowę posesji, które nie były zabudowane w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się jedynie pod warunkiem, że parametry działek wchodzących w skład posesji spełniają minimalne wymagania określone dla działek budowlanych na danym terenie.
3. Na posesjach, na których w dniu wejścia w życie planu istniały budynki, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów budowlanych nawet jeżeli parametry działek wchodzących w skład posesji nie spełniają minimalnych wymagań określonych dla działek budowlanych na danym terenie, pod warunkiem spełnienia pozostałych wymogów dotyczących danego terenu.
4. W obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury o funkcjach niesprzecznych z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i użytkowania terenów, w których obiekty takie miałyby być zlokalizowane.
5. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych.
6. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację zadaszonych obiektów nie będących budynkami, pod następującymi warunkami:
1) funkcje tych obiektów nie mogą być sprzeczne z przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i użytkowania terenów, w których obiekty takie miałyby być zlokalizowane;
2) maksymalna powierzchnia pojedynczego obiektu nie może przekraczać 25 m^2;
3) maksymalna wysokość obiektu nie może przekraczać 5 m;
4) liczba obiektów nie może przekraczać 1 na posesjach o powierzchni do 1500 m^2, 2 na posesjach o powierzchni do 3000 m^2 oraz 3 na posesjach o powierzchni powyżej 3000 m^2.

7. O ile pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej, na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub mniejszej, w tym bezpośrednio przy granicy działki.
8. Pozostałe ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy w odniesieniu do poszczególnych terenów zawarte są w Rozdziale XIII.

Rozdział VIII
Tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi i zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

§ 13.1 W obszarze opracowania znajdują się częściowo lub w całości złoża kruszyw naturalnych: Jelonki Przyborowie, Komorowo, Prosienica II, Prosienica III, Prosienica IV, Guty Bujno.
2. W obszarze opracowania znajdują się częściowo lub w całości następujące istniejące tereny górnicze: Komorowo, Prosienica III, Prosienica Kolonia.
3. Niezależnie od innych ustaleń planu, w granicach wyznaczonych na rysunku planu złóż kruszyw naturalnych, do czasu zakończenia eksploatacji złóż zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych innych niż:
1) obiekty niezbędne dla prawidłowej i bezpiecznej eksploatacji złoża oraz służących do sortowania, kruszenia, mielenia i załadunku kruszyw;

2) obiekty związane z ponadlokalnymi inwestycjami celu publicznego.
4. Ustalenia dotyczące wyznaczonych na rysunku planu istniejących i projektowanych terenów górniczych zawarte są w § 39 i § 40.
5. Poza terenami górniczymi, o których mowa w ust. 2, w granicach obszaru opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
6. W granicach obszaru opracowania nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział IX
Scalanie i podziały nieruchomości.

§ 14.1 W granicach obszaru opracowania nie występują tereny wymagające scalania i ponownego podziału nieruchomości.
2. Drogi wewnętrzne wydzielane na terenach, które tworzą zwarty obszar przeznaczony pod zabudowę o powierzchni przekraczającej 1 ha, muszą mieć szerokość przynajmniej 10 m.
3. Drogi wewnętrzne na terenach przeznaczonych pod zabudowę, które tworzą zwarty obszar przeznaczony pod zabudowę o powierzchni nie przekraczającej 1 ha, muszą mieć szerokość przynajmniej 6 m.
4. Drogi wewnętrzne wydzielane na terenach przeznaczonych pod zabudowę jako drogi bez przejazdu muszą być zakończone placem o minimalnych wymiarach 20x20 m.
5. Pozostałe ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości w odniesieniu do wybranych terenów, w tym ustalenia dotyczące minimalnych parametrów działek budowlanych, zawarte są w Rozdziale XIII.

Rozdział X
Układ komunikacyjny i infrastruktura techniczna

§ 15.1 Ustala się następujące zasady przebudowy i budowy dróg oraz zagospodarowania ich sąsiedztwa:
1) przebieg i klasyfikacja dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale XIII;
2) nowe zjazdy z posesji sąsiadujących z więcej niż jedną drogą publiczną należy lokalizować od strony drogi niższej klasy;
3) nowe zjazdy z posesji sąsiadujących z wyznaczoną na rysunku planu drogą wewnętrzną należy lokalizować od strony tej drogi wewnętrznej;
4) zjazdy z posesji położonych przy skrzyżowaniach należy lokalizować możliwie najdalej od skrzyżowania;
5) o ile z przebiegu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy nie wynika inaczej, odległość budynków od dróg publicznych oraz wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6m;
6) w granicach dróg publicznych, z wyjątkiem dróg oznaczonych symbolami KDS, KDGP i KDG, dopuszcza się lokalizację, za zgodą zarządcy drogi, obiektów nie związanych z drogą, o powierzchni nie przekraczającej 12 m^2, takich jak kioski, budki telefoniczne, kolektury totalizatora, bankomaty, itp.;
7) w drogach oznaczonych symbolami KDS, KDGP i KDG zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z drogą;
8) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD i KDW powinny w miarę technicznych możliwości i zgodnie z obowiązującymi przepisami być wykorzystywane do lokalizacji liniowych obiektów infrastruktury technicznej, przy czym należy unikać lokalizowania pod jezdniami obiektów innych niż kolektory kanalizacji deszczowej;
9) w granicach dróg publicznych należy w miarę technicznych możliwości urządzać i utrzymywać pasy zieleni izolacyjnej;
10) w całym obszarze opracowania zakazuje się utwardzania dróg żużlem piecowym;
11) najważniejsze powiązania istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowią:
    a) droga krajowa nr 8, której fragment stanowi wyznaczona na rysunku planu droga oznaczona symbolem KDS
    b) drogi krajowe nr 50 i nr 60, których fragmenty stanowią wyznaczone na rysunku planu drogi oznaczone symbolem KDGP;
    c) drogi wojewódzkie nr 677 i 627, których fragmenty stanowią wyznaczone na rysunku planu drogi oznaczone symbolami KDGP i KDG.
2. Drogi wewnętrzne wydzielane na terenach przeznaczonych pod zabudowę muszą spełniać następujące wymagania:
1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z § 14, ust. 1 – 4;
2) minimalna szerokość jezdni: 5 m;
3) drogę należy wyposażyć w chodnik o szerokości przynajmniej 1,5 m, albo realizować jako ciąg pieszo-jezdny z progami zwalniającymi, zapewniającymi uspokojenie ruchu;
4) drogę należy wyposażyć w oświetlenie zapewniające bezpieczeństwo ruchu.
3. Na rysunku planu przedstawiono, w celach informacyjnych, nowe korytarze dróg nr S61 i 627, rozpatrywane w 2011 r. przez zarządców dróg w ramach planowania przebudowy tych dróg; według stanu wiedzy na 2011 r., na terenach tych należy się liczyć z podwyższonym ryzykiem realizacji dróg publicznych niezależnie od ustaleń niniejszego planu.

§ 16.1 Minimalne wymagania dotyczące liczby miejsc parkingowych na poszczególnych terenach zawarto w Rozdziale XIII.

2. Niezależnie od ust. 1, liczba miejsc parkingowych w granicach posesji musi w pełni zabezpieczać potrzeby generowane przez posesję.

§ 17. Inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, niezależnie od wszelkich postanowień planu.

§ 18.1 Z zastrzeżeniem § 17, elementy liniowej infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej i ciepłowniczej, należy w miarę możliwości lokalizować w drogach.
2. Z zastrzeżeniem § 17, w przypadkach, gdy lokalizacja zgodnie z ust. 1 okaże się niemożliwa lub szczególnie niekorzystna pod względem techniczno-ekonomicznym, dopuszcza się lokalizację elementów liniowej infrastruktury technicznej na innych terenach.
3. Z zastrzeżeniem § 17, elementy istniejącej infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu, w tym elementy sztucznego podziemnego drenażu, należy przebudować.

§ 19. Zasilanie nowej zabudowy w energię elektryczną – z istniejących i nowych linii elektroenergetycznych.

§ 20.1 Zaopatrzenie nowej zabudowy w energię cieplną do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej – z indywidualnych źródeł ciepła lub z sieci ciepłowniczej.
2. Lokalizację wolnostojących kotłowni dopuszcza się jedynie na terenach oznaczonych symbolami MW, UP, U i P.
3. Nowe kotły węglowe instalowane w obszarze opracowania muszą mieć sprawność nie mniejszą niż 85%.

§ 21. Zaopatrzenie w gaz – z butli gazowych, lokalnych zbiorników gazu płynnego lub z sieci gazowej.

§ 22.1 Zaopatrzenie w wodę nowej zabudowy - wyłącznie z komunalnych sieci wodociągowych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Nowa zabudowa na terenach oznaczonych symbolami U, P, P/O i PG/P/O oraz na terenach oddalonych o ponad 200 m od istniejącej zabudowy może być zaopatrywana w wodę z ujęć indywidualnych.

§ 23.1 Oczyszczanie i odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na wyznaczonych na rysunku planu terenach przewidzianych do skanalizowania nakazuje się, po oddaniu do użytku kanalizacji zbiorczej, przyłączenie budynków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. Odprowadzenie ścieków opadowych z ulic i nawierzchni utwardzonych – kanalizacją deszczową lub bezpośrednio do cieków, rowów odwadniających i/lub do ziemi, z zapewnieniem warunków wymaganych przepisami odrębnymi.

Rozdział XI
Tymczasowe zagospodarowanie

§ 25. W obszarze opracowania zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż użytkowanie dotychczasowe.

Rozdział XII
Stawki opłat

§ 26. Dla naliczania opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., ustala się następujące stawki:
1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/ZL, MW, M, ML, U, U/MN, P, P/O, PG, PG/P/O, KS, ZD - 30%,
2) dla terenów oznaczonych symbolami ZP, UP, UP/MN, UP/MW, W, G, KDS, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, ZC, R, LD, ZL, WS – 0%.

Rozdział XIII
Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów.

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolem **MN**, będących terenami zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z towarzyszącymi usługami, obowiązują następujące ustalenia:
1) podziały nieruchomości:
   a) minimalna długość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem §12 ust. 3,
   b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m^2, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3;
2) dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-użytkowego lub użytkowego na każde 600 m^2 działki budowlanej, pod następującymi warunkami:
   a) usytuowanie budynku, jeżeli posiada on dach wysoki kalenicowy: kalenicowe,
   b) powierzchnia rzutu do 200 m^2,
   c) maksymalna wysokość budynku: 9,5 m,
   d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

e) maksymalne wyniesienie parteru ponad projektowaną rzędną terenu: 0,8 m,
f) dach wysoki kalenicowy o nachyleniu 25-45° lub płaski,
g) pokrycie dachów wysokich: dachówka lub blachodachówka, w ciemnych odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub zieleni;

3) ponadto, dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na każde 600 m^2 działki budowlanej, pod następującymi warunkami:
a) elewacja frontowa budynku pomocniczego nie może znajdować się bliżej drogi niż elewacja frontowa budynku mieszkalnego,
b) maksymalna powierzchnia rzutu: 50 m^2,
c) dach wysoki kalenicowy o nachyleniu 25-45° lub płaski,
d) pokrycie dachów wysokich: w ciemnych odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub zieleni,
e) maksymalna wysokość: 6 m;

4) minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
a) 2 miejsca na 1 mieszkanie, przy czym miejsca te mogą znajdować się w garażach, na parkingach podziemnych oraz na zewnątrz budynku,
b) 1 ogólnodostępne miejsce na każde 30 m^2 powierzchni lokali użytkowych;

5) dopuszcza się grodzenie posesji, przy czym ogrodzenia od strony dróg nie mogą być wykonane z prefabrykatów betonowych;
6) intensywność zabudowy: od 0% do 40%;
7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;
8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni posesji;
9) dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 28. Na terenach oznaczonych symbolem **MN/ZL**, będących terenami zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z obowiązkową zielenią wysoką, obowiązują następujące ustalenia:

1) podziały nieruchomości:
a) minimalna długość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3,
b) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m^2 , z zastrzeżeniem § 12 ust. 3;

2) dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego na każde 1500 m^2 działki budowlanej, pod następującymi warunkami:
a) usytuowanie budynku: kalenicowe,
b) powierzchnia rzutu do 200 m^2,
c) maksymalna wysokość budynku: 9,5 m,
d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
e) maksymalne wyniesienie parteru ponad projektowaną rzędną terenu: 0,8 m,
f) dach wysoki, połacie dachowe nachylone pod kątem 25 – 45°,
g) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka, w ciemnych odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub zieleni;

3) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na każde 1500 m^2 działki budowlanej, pod następującymi warunkami:
a) elewacja frontowa budynku pomocniczego nie może znajdować się bliżej drogi niż elewacja frontowa budynku mieszkalnego,
b) maksymalna powierzchnia rzutu: 50 m^2,
c) połacie dachowe nachylone pod kątem 20 – 45°,
d) pokrycie dachu: w ciemnych odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub zieleni,
e) maksymalna wysokość: 6 m,

4) minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: 2 na 1 mieszkanie, przy czym miejsca te mogą znajdować się w garażach, na parkingach podziemnych oraz na zewnątrz budynku;
5) dopuszcza się grodzenie posesji, przy czym ogrodzenia od strony dróg nie mogą być wykonane z prefabrykatów betonowych;
6) intensywność zabudowy: od 0% do 30%;
7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15%;
8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70% powierzchni posesji;
9) na 70% powierzchni działki nakazuje się utrzymanie drzewostanu o zwarciu ponad 50%;
10) dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 29. Na terenach oznaczonych symbolem **MW**, będących terenami zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) komunikację wewnątrz terenu należy zapewnić poprzez realizację wewnętrznych ciągów komunikacyjnych;
2) dopuszcza się lokalizację budynków wielorodzinnych na następujących warunkach:
a) wysokość nadbudowywanych i nowych budynków nie może przekraczać wysokości budynków istniejących w granicach danego terenu o więcej niż 5 m,
b) na pierwszej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się lokalizację lokali użytkowych,
c) na najniższych kondygnacjach budynków dopuszcza się lokalizację garaży i parkingów,
d) geometria dachów musi zapewniać harmonię z istniejącą zabudową terenu;

3) poza budynkami wielorodzinnymi dopuszcza się lokalizację:
a) zespołów garażowych,

b) wolnostojących, jednokondygnacyjnych obiektów handlowo-usługowych o powierzchni rzutu do 600 m^2, przy czym łączna powierzchnia zabudowy takich obiektów w granicach danego terenu nie może przekraczać 10% powierzchni terenu;

4) minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
   a) 2 miejsca na 1 mieszkanie, przy czym miejsca te mogą znajdować się w garażach, na parkingach podziemnych oraz na zewnątrz budynku,
   b) 1 ogólnodostępne miejsce na każde 30 m^2 powierzchni lokali użytkowych;
5) intensywność zabudowy: od 0% do 100%;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni posesji;
8) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem:
   a) ogrodzeń o wysokości do 0,5 m, służących ochronie zieleni,
   b) ogrodzeń ażurowych o udziale prześwitów przynajmniej 90% wokół zespołów garażowych i placów do gry,
   c) ogrodzeń ażurowych o udziale prześwitów przynajmniej 90% wzdłuż granic terenu;
9) dopuszcza się prowadzenie wyłącznie kameralnej działalności gospodarczej.

§ 30. Na terenach oznaczonych symbolem **M**, będących terenami zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami, obowiązują następujące ustalenia:

1) podziały nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m^2 z zastrzeżeniem § 12 ust.3 i z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zabudowę mniejszych działek, jeżeli całkowita powierzchnia terenu jest mniejsza od 1000 m^2;
2) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-użytkowych, użytkowych, pomocniczych i inwentarskich, spełniających następujące warunki:
   a) maksymalna wysokość budynków: 9 m,
   b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
   c) dachy wysokie, o nachyleniu 25-45º, w ciemnych odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub zieleni,
   d) maksymalna powierzchnia rzutu budynku mieszkalnego lub mieszkalno-użytkowego: 200 m^2,
   e) maksymalna powierzchnia rzutu budynku inwentarskiego: 1000 m^2,
   f) maksymalna powierzchnia budynku użytkowego lub pomocniczego: 600 m^2,
   g) na działkach z frontem przy drodze publicznej budynkiem położonym najbliżej drogi musi być budynek mieszkalny, przy czym na działkach o długości frontu ponad 25 m budynek ten należy obowiązkowo lokalizować w układzie kalenicowym,
   h) osie wszystkich budynków na posesji muszą być prostopadłe lub równoległe do siebie nawzajem, z dokładnością do 10°;
3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, bezpośrednio związanych z działalnością rolniczą, takich jak silosy, zbiorniki na gnojówkę, wiaty na sprzęt itp., o wysokości do 15 m;
4) dopuszcza się grodzenie posesji, przy czym ogrodzenia od strony dróg nie mogą być wykonane z prefabrykatów betonowych;
5) minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
   a) 2 miejsca na 1 mieszkanie, przy czym miejsca te mogą znajdować się w garażach, na parkingach podziemnych oraz na zewnątrz budynku;
   b) 1 ogólnodostępne miejsce na każde 30 m^2 powierzchni lokali użytkowych;
6) intensywność zabudowy: od 0% 50%;
7) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 35%;
8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30% powierzchni posesji;
9) dopuszcza się prowadzenie wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej;
10) dopuszcza się prowadzenie działalności rolniczej, w tym hodowli zwierząt gospodarskich, drobiu i zwierząt futerkowych.

§ 31. Na terenach oznaczonych symbolem **ML**, będących terenami rekreacji indywidualnej, obowiązują następujące ustalenia:

1) podziały nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m^2, z zastrzeżeniem § 12 ust.3,
   b) minimalna długość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 12 ust.3;
2) dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej na każde 600 m^2 działki budowlanej, pod następującymi warunkami:
   a) usytuowanie budynku: kalenicowe,
   b) maksymalna wysokość budynku: 7 m,
   c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
   d) dach wysoki, dwuspadowy, o nachyleniu 25-45º, kryty dachówką lub blachodachówką, w ciemnych odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub zieleni,
   e) maksymalna powierzchnia rzutu: 120 m^2;
3) minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: 2 na 1 budynek;
4) dopuszcza się grodzenie posesji, przy czym ogrodzenia od strony dróg nie mogą być wykonane z prefabrykatów betonowych;
5) intensywność zabudowy: od 0% do 30%;
6) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 20%;

7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 70% powierzchni posesji;
8) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej innej niż wynajem pomieszczeń do celów turystycznych.

§ 32. Na terenach oznaczonych symbolem **ZP**, będących terenami zabytkowych zespołów parkowo-pałacowych, obowiązują następujące ustalenia:
1) podziały nieruchomości:
   a) zakazuje się dokonywania podziałów nieruchomości,
   b) dopuszcza się scalanie nieruchomości,
2) realizację prac budowlanych, w tym lokalizację nowych obiektów budowlanych, dopuszcza się wyłącznie jeżeli spełnione zostaną warunki określone w § 10;
3) minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
   a) 2 miejsca na 1 mieszkanie, przy czym miejsca te mogą znajdować się w garażach, na parkingach podziemnych oraz na zewnątrz budynku,
   b) 1 ogólnodostępne miejsce na każde 30 m^2 powierzchni lokali użytkowych;
4) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i funkcji związanych z budynkami użyteczności publicznej, z zastrzeżeniem punktu 5);
5) wszelkie zmiany funkcji budynków muszą być uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolem **UP**, będących terenami użyteczności publicznej, obowiązują następujące ustalenia:
1) podziały nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m^2, z zastrzeżeniem § 12 ust.3,
   b) minimalna długość frontu działki budowlanej: 20 m, z zastrzeżeniem § 12 ust.3;
2) dopuszcza się lokalizację budynków użyteczności publicznej oraz obiektów sportowo-rekreacyjnych na wolnym powietrzu;
3) w przypadku terenów, w granicach których znajdują budynki istniejące, wysokość budynków nadbudowywanych i nowych nie może przekraczać wysokości budynków istniejących o więcej niż 5 m;
4) w przypadku nowych budynków lokalizowanych w obszarach, w granicach których nie ma istniejących budynków, obowiązują następujące warunki:
   a) maksymalna wysokość budynku: 12 m z zastrzeżeniem, że ograniczenie to nie dotyczy obiektów sportowo-rekreacyjnych i sakralnych,
   b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
   c) geometria dachu dowolna;
5) minimalna liczba miejsc postojowych:
   a) dla obiektów turystycznych – 40 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
   b) dla kościołów – 30 miejsc na obiekt,
   c) dla świetlic, remiz, domów kultury – 10 miejsc na 100 ^{m2} powierzchni użytkowej,
   d) dla obiektów gastronomicznych – 20 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych,
   e) dla budynków socjalnych – 60 miejsc na 100 mieszkań socjalnych,
   f) dla pozostałych budynków publicznych, w tym dla szkół, budynków administracji publicznej, budynków biurowych, przychodni – 40 miejsc na 100 zatrudnionych;
6) dopuszcza się grodzenie posesji, przy czym ogrodzenia od strony dróg nie mogą być wykonane z prefabrykatów betonowych;
7) intensywność zabudowy: od 0% do 200%;
8) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50%;
9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30% powierzchni posesji;
10) dopuszcza się wyłącznie formy działalności gospodarczej związane z funkcjami budynków użyteczności publicznej oraz obiektów sportowo-rekreacyjnych na wolnym powietrzu.

§ 34. Na terenach oznaczonych symbolem **UP/MN**, będących terenami użyteczności publicznej i zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie terenu według zasad określonych w § 27 lub w § 33.

§ 35. Na terenach oznaczonych symbolem **UP/MW**, będących terenami użyteczności publicznej i zabudowy wielorodzinnej, dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie terenu według zasad określonych w § 29 lub w § 33.

§ 36. Na terenach oznaczonych symbolem **U**, będących terenami usług, wytwórczości i składów z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, obowiązują następujące ustalenia:
1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m^2, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3;
2) dopuszcza się lokalizację budynków użytkowych, spełniających następujące warunki:
   a) maksymalna wysokość: 10 m,
   b) geometra dachu dowolna;
3) dopuszcza się lokalizację zadaszonych obiektów nie będących budynkami, o wysokości do 10 m;
4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych o wysokości do 15 m lub wyższych, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologicznych lub ochrony środowiska;
5) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych lub mieszkalno-użytkowych, na następujących warunkach:
   a) na jednej posesji może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno-użytkowy,

b) budynki mieszkalne i mieszkalno-użytkowe wolno lokalizować tylko na posesjach, na których już prowadzona jest wyłącznie nieuciążliwa działalność gospodarcza lub na posesjach, na których na podstawie tego samego pozwolenia na budowę będą realizowane budynki bądź lokale użytkowe służące wyłącznie nieuciążliwej działalności gospodarczej,
c) maksymalna wysokość budynku: 9 m,
d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
e) dach wysoki, nachylenie głównych połaci dachowych 25-45°,
f) pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka, w ciemnych odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub zieleni;
6) intensywność zabudowy: od 0% do 100%;
7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% powierzchni posesji;
9) minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
a) 30 miejsc na 100 zatrudnionych w zakładach wytwórczych,
b) 10 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej budynków hurtowni i składów,
c) 20 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej lokali, w których świadczone są usługi lub prowadzony jest handel detaliczny;
10) dopuszcza się grodzenie posesji, przy czym ogrodzenia od strony dróg nie mogą być wykonane z prefabrykatów betonowych;
11) wzdłuż granic posesji sąsiadujących bezpośrednio lub poprzez drogi z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową należy lokalizować zieleń izolacyjną z wysokich żywopłotów, krzewów i drzew;
12) dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej i potencjalnie uciążliwej działalności gospodarczej.

§ 37. Na terenach oznaczonych symbolem **U/MN**, będących terenami usług, wytwórczości i składów oraz zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie terenu według zasad określonych w § 27 lub w § 36.

§ 38. Na terenach oznaczonych symbolem **P/O**, będących terenami przemysłu i gospodarki odpadami, obowiązują następujące ustalenia:
1) w przypadku przedsięwzięć przemysłowych stosuje się następujące zasady:
a) podziały nieruchomości:
- minimalna długość frontu działki budowlanej: 30 m, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m^2, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3,
b) dopuszcza się lokalizację budynków użytkowych o maksymalnej wysokości 10 m lub wyższych, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologicznych lub ochrony środowiska,
c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych nie będących budynkami, o wysokości do 10 m lub wyższych, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologicznych lub ochrony środowiska,
d) dopuszcza się lokalizację urządzeń technologicznych o wysokości do 20 m lub wyższych, jeżeli jest to niezbędne ze względów technologicznych lub ochrony środowiska,
e) intensywność zabudowy: od 0% do 100%,
f) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% powierzchni posesji,
h) minimalna liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
i) dopuszcza się grodzenie posesji, przy czym ogrodzenia od strony dróg nie mogą być wykonane z prefabrykatów betonowych,
j) wzdłuż granic posesji sąsiadujących bezpośrednio lub poprzez drogi z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową należy lokalizować zieleń izolacyjną z wysokich żywopłotów, krzewów i drzew,
k) dopuszcza się prowadzenie wyłącznie potencjalnie uciążliwej lub uciążliwej działalności gospodarczej;
2) w przypadku przedsięwzięć związanych z infrastrukturą gospodarki odpadami dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów niezbędnych dla prowadzenia racjonalnej gospodarki odpadami oraz zgodnych z obowiązującymi planami gospodarki odpadami.

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolem **PG**, będących istniejącymi i projektowanymi terenami górniczymi, obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się wydobycie kruszyw naturalnych metodą odkrywkową pod warunkiem uzyskania koncesji wymaganej przepisami odrębnymi;
2) nakazuje się zachowanie warunków bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska, w tym w szczególności związanych z zagrożeniami wodnymi, osuwiskowymi i pożarowymi;
3) ewentualne pasy i filary ochronne należy wyznaczyć zgodnie z normami polskimi;
4) usuwanie drzew i krzewów dopuszcza się tylko w takim zakresie i w takim tempie, w jakim jest to niezbędne dla prowadzenia bieżącej eksploatacji;
5) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów budowlanych niezbędnych dla prawidłowej i bezpiecznej eksploatacji złoża oraz służących do sortowania, kruszenia, mielenia i załadunku kruszyw;
6) po zakończeniu eksploatacji wszystkie obiekty budowlane i urządzenia należy usunąć, a teren zrekultywować w kierunku leśnym lub rolnym, w obu przypadkach stosując możliwie szeroko procesy naturalnej sukcesji.

§ 40. Na terenach oznaczonych symbolem PG/P/O, będących terenami górniczymi oraz terenami przemysłu i gospodarki odpadami, dopuszcza się możliwość zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 38 i/lub § 39 z zastrzeżeniem, że po zakończeniu eksploatacji kruszyw tereny te można wykorzystać

do realizacji przedsięwzięć przemysłowych i przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami, rezygnując z ich rekultywacji w kierunku leśnym lub rolnym.

§ 41. Na terenach oznaczonych symbolem **W**, będących terenami ujęć i stacji uzdatniania wody, dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę, z zastrzeżeniem, że wysokość budynków nie może przekraczać 10 m.

§ 42. Na terenach oznaczonych symbolem **G**, będących terenami infrastruktury gazownictwa, dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń służących przesyłowi i dystrybucji gazu, z zastrzeżeniem, że wysokość budynków nie może przekraczać 10 m.

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolem **KS**, będących terenami obsługi komunikacji samochodowej, dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów budowlanych związanych z realizacją funkcji przewidzianych przepisami odrębnymi dla miejsc obsługi podróżnych z następującymi zastrzeżeniami,:
1) wysokość budynków i innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 10 m;
2) należy zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości między odmierzaczami i zbiornikami paliw płynnych a budynkami i innymi obiektami.

§ 44. Tereny oznaczone symbolem **KDS** są terenami dróg ekspresowych, których linie rozgraniczające przedstawiono na rysunku planu a pozostałe docelowe parametry muszą być zgodne z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 45. Tereny oznaczone symbolem **KDGP** są terenami dróg głównych przyspieszonego ruchu, których linie rozgraniczające przedstawiono na rysunku planu a pozostałe docelowe parametry muszą być zgodne z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 46. Tereny oznaczone symbolem **KDG** są terenami dróg głównych, których linie rozgraniczające przedstawiono na rysunku planu a pozostałe docelowe parametry muszą być zgodne z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 47. Tereny oznaczone symbolem **KDZ** są terenami dróg zbiorczych, których linie rozgraniczające przedstawiono na rysunku planu a pozostałe docelowe parametry muszą być zgodne z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 48. Tereny oznaczone symbolem **KDL** są terenami dróg lokalnych, których linie rozgraniczające przedstawiono na rysunku planu a pozostałe docelowe parametry muszą być zgodne z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 49. Tereny oznaczone symbolem **KDD** są terenami dróg lokalnych, których linie rozgraniczające przedstawiono na rysunku planu a pozostałe docelowe parametry muszą być zgodne z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

§ 50. Tereny oznaczone symbolem **KDW** stanowią tereny dróg wewnętrznych (niepublicznych) do obowiązkowego wydzielenia geodezyjnego.

§ 51. Na terenach oznaczonych symbolem **ZC,** będących terenami cmentarzy, obowiązują następujące ustalenia:
1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu z następującymi zastrzeżeniami:
   a) wysokość budynków, w tym kaplic, nie może przekraczać 10 m,
   b) wzdłuż granic cmentarza dopuszcza się lokalizację ogrodzeń o wysokości nie przekraczającej 3 m, przy czym zakazuje się stosowania prefabrykowanych połaci betonowych;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

§ 52. Na terenach oznaczonych symbolem **ZD,** będących terenami ogrodów działkowych, obowiązują następujące ustalenia:
1) powierzchnia działek budowlanych: od 300 m^2 do 500 m^2, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3;
2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych, altan, oranżerii i szklarni o powierzchni zabudowy do 25 m^2 i wysokości do 5 m przy dachach stromych oraz do 4 m przy dachach płaskich;
3) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m i udziale prześwitów przynajmniej 40%, z wyjątkiem ogrodzeń o połaciach wykonanych z prefabrykatów betonowych;
4) intensywność zabudowy: od 0% do 10%;
5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;
6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni posesji;
7) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 53. Na terenach oznaczonych symbolem **R,** będących terenami użytków rolnych, obowiązują następujące ustalenia:
1) z zastrzeżeniem § 17, zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem:
   a) liniowych obiektów infrastruktury technicznej,
   b) siedlisk rolnych spełniających wymagania, o których mowa w § 30, pod warunkiem, że powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z siedliskiem przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie,

2) siedliska rolne, o których mowa w punkcie 1, lit. b), nie mogą być lokalizowane na glebach hydrogenicznych, na glebach klasy III, na terenach zadrzewień i na trwałych użytkach zielonych; użytki rolne, których dotyczy zakaz lokalizacji siedlisk rolnych, przedstawiono na rysunku planu;
3) zakazuje się przeorywania i zalesiania łąk oraz gruntów na glebach hydrogenicznych;
4) zakazuje się zalesiania gruntów objętych sztucznym podziemnym drenażem;
5) zakazuje się usuwania drzew o pierśnicy przekraczającej 10 cm, z zastrzeżeniem punktów 8) i 9);
6) zakazuje się likwidacji zadrzewień i zakrzewień o powierzchni przekraczającej 1000 m^2, z zastrzeżeniem punktów 8) i 9);
7) zakazuje się realizacji systemów melioracyjnych mających na celu obniżenie średniego poziomu wód gruntowych na trwałych użytkach zielonych i na glebach hydrogenicznych lub semihydrogenicznych;
8) dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów:
   a) gatunków inwazyjnych, w tym w szczególności klonu jesionolistnego, czeremchy późnej i robinii akacjowej,
   b) które zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia, w tym urządzeniom melioracyjnym,
   c) które zagrażają chronionym siedliskom przyrodniczym lub chronionym gatunkom roślin i zwierząt;
9) na gruntach, które w ewidencji gruntów sklasyfikowano jako lasy, dopuszcza się usuwanie drzew i krzewów na zasadach przewidzianych przepisami odrębnymi;
10) dopuszcza się sztuczne zalesianie gruntów na glebach mineralnych na następujących warunkach:
   a) do zalesień wolno wykorzystywać wyłącznie gatunki rodzime,
   b) struktura gatunkowa zalesień musi być zgodna z warunkami siedliskowymi,
   c) na gruntach sztucznie zalesianych należy zachować wszystkie istniejące drzewa i krzewy, z wyjątkiem drzew i krzewów owocowych oraz gatunków inwazyjnych,
11) dopuszcza się budowę stawów i oczek wodnych.

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolem **LD** obowiązują zasady określone w § 53, przy czym są to obszary preferowane do zalesień.

§ 55. Na terenach oznaczonych symbolem **ZL,** będących terenami lasów, obowiązują zasady gospodarki leśnej określone przepisami odrębnymi.

§ 56. Na terenach oznaczonych symbolem **WS,** będących terenami wód powierzchniowych, obowiązują zasady gospodarki wodnej, w tym utrzymania wód, regulacji koryt cieków wodnych oraz melioracji wodnych, określone przepisami odrębnymi.

§ 57. Tereny oznaczone symbolem **IS** są terenami zamkniętymi, na których nie obowiązują ustalenia planu.

ROZDZIAŁ XIV
Postanowienia końcowe

§ 58. W granicach obszaru opracowania traci moc Uchwała Nr XV/157/04 Rady Gminy Ostrów Mazowiecka z dnia 29 października 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostrów Mazowiecka.

§ 59. Ustalenia planu dotyczące uciążliwości zapachowych wchodzą w życie z dniem wejścia w życie ustawowych rozwiązań regulujących zagadnienia uciążliwości zapachowych.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Ostrów Mazowiecka