

UCHWAŁA NR XXXVII/174/2013
RADY GMINY SOCHACZEW
z dnia 24 maja 2013 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu we wsiach Altanka i Bronisławy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art.40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz.1241, z 2010 r. Nr 28, poz.142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz.675, z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz.777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz.1281, z 2012 r., poz.567, z 2013 r. poz.153) oraz art. 20 ust. 1, art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz.U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.z 2012 r. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz.21), w wykonaniu uchwały nr XVI/64/2007 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren we wsiach Altanka i Bronisławy, Rada Gminy w Sochaczewie, po stwierdzeniu, że plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew uchwalonym uchwałą nr XXIV/89/2004 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 25 sierpnia 2004 r., uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsiach Altanka i Bronisławy zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono w par. 1 ust. 2 uchwały nr XVI/64/2007 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren we wsiach Altanka i Bronisławy i zaznaczono odpowiednim symbolem na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) Rysunek planu (w skali 1:2000) stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią jego ustalenia obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu (numer) oraz symbol przeznaczenia terenu (litera);
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna,
- 5) strefy odbudowy powiązań przyrodniczych – ciągi ekologiczne,
- 6) granice strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza,
- 7) wymiary charakterystycznych elementów zagospodarowania terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Ustalenia planu

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
2. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi;
3. terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem literowym określającym przeznaczenie;
4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu powinien przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
5. przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje, spoza zakresu przeznaczenia podstawowego, niekolizyjnie z przeznaczeniem podstawowym, których udział w zagospodarowaniu terenu jest dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach planu;
6. liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub zasadach zagospodarowania;
7. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające obszar, na którym wyłącznie możliwe jest wznoszenie budynków, przy czym dopuszczalne jest:
 - 1) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze, okapy;
 - 2) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
 - 3) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy ocieplenia budynku.
8. wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
9. maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku – do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
10. wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej lub terenu stanowiącego nawierzchnię ziemną urządzonej na gruncie rodzimym do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
11. usługach podstawowych – należy przez to rozumieć nieuciążliwe usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, o powierzchni sprzedaży obiektów i lokali handlowych nie większej niż 400 m² - typu: sklepy, oddziały instytucji bankowych, ubezpieczeniowych, pocztowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, apteki, i poradnie lekarskie, bary, restauracje, punkty pralnicze, zakłady szewskie, zakłady fryzjerskie, zakłady kosmetyczne, zakłady fotograficzne, usługi opieki nad

dziećmi, osobami niepełnosprawnymi i starszymi, punkty usług kserograficznych i poligraficzno-wydawniczych, biblioteki i wypożyczalnie nośników audiowizualnych;

12. reklamie – należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach, w jakiegokolwiek wizualnej formie, eksponowany za pomocą specjalnych nośników przeznaczonych na cele reklamowe (jak: billboard, banner, tablica, słup ogłoszeniowy), grafik nanie-sionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu;

13. szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie informacyjne stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej;

14. powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez naziemną część budynku lub budynków w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię tej działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych (schodów zewnętrznych, tarasów ziemnych, daszków, występów dachowych,) oświetlenia zewnętrznego, obiektów małej architektury ogrodowej (altany, wiaty, pergole);

15. istniejącej zabudowie oraz istniejącym zagospodarowaniu terenu, istniejących budynkach, istniejących działkach, istniejących urządzeniach infrastruktury technicznej i innych istniejących elementach zagospodarowania – należy przez to rozumieć zabudowę, budynki, działki, urządzenia infrastruktury technicznej i inne elementy zagospodarowania, istniejące w dniu uchwalenia planu, nie będące samowolą budowlaną.

16. nieuciążliwych przedsięwzięciach (np. inwestycjach, obiektach i urządzeniach, w szczególności – usługowych lub produkcyjno-usługowych) – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury, w tym sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, ulic i obiektów inżynierskich, gospodarki wodnej, zaopatrzenia w wodę oraz obsługi komunalnej), które nie są zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest obowiązkowo wymagane; przedsięwzięcia te ponadto nie mogą powodować oddziaływania przekraczającego obowiązujące normy i zasady określone w przepisach odrębnych, poza teren, do którego podmiot realizujący przedsięwzięcie posiada tytuł prawny. Pozostałe przedsięwzięcia, nie spełniające powyższych wymogów należy traktować jako uciążliwe.

17. realizacji – należy przez to rozumieć wszystkie fazy procesu inwestycyjnego zmierzającego do zagospodarowania terenu, w szczególności – do zabudowy, w sposób zgody z planem i przepisami odrębnymi.

18. strefie odbudowy powiązań przyrodniczych – należy przez to rozumieć teren pełniący rolę lokalnego korytarza ekologicznego w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody (łączącego tereny o wysokiej bioróżnorodności), stanowiący powierzchnię biologicznie czynną na gruncie rodzimym, umożliwiający migrację roślin i drobnych zwierząt.

19. terenie inwestycyjnym – należy przez to rozumieć teren, w którym ustala się lub dopuszcza zabudowę budynkami (wraz z towarzyszącymi zabudowie urządzeniami infrastruktury technicznej i wewnętrzną obsługą komunikacyjną zabudowy zapewniającą dostęp do drogi publicznej).

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie poszczególnych terenów, oznaczonych następującymi symbolami literowymi na rysunku planu:

- 1) **MN** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 2) **MNr** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno-stojącą rezydencjonalną,
- 3) **MNu** – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopu-szczeniem usług nieuciążliwych,
- 4) **MNU** – tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodziną mieszkaniowo-usługową,
- 5) **PU** – tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową,

- 6) **RM** – tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową,
- 7) **US** – tereny przeznaczone pod usługi sportu i rekreacji,
- 8) **UTm** – tereny przeznaczone pod usługi obsługi turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- 9) **ZL** – tereny leśne,
- 10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej
- 11) **KDZ** – droga (ulica) publiczna zbiorcza klasy Z;
- 12) **KDL** – droga (ulica) publiczna lokalna klasy L;
- 13) **KDD** – droga (ulica) publiczna dojazdowa klasy D;
- 14) **KDW** – droga (ulica) wewnętrzna;
- 15) **KX** – tereny ciągu pieszo-rowerowego,

2. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów z uwagi na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem.

§ 5. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (w tym parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu) ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Ustala się w całym obszarze objętym planem jako zasadę realizację wszelkich przedsięwzięć (z wyłączeniem urządzeń infrastruktury, w tym: sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, dróg i ulic oraz obiektów inżynierskich, gospodarki wodnej, zaopatrzenia w wodę oraz obsługi komunalnej) jako nieuciążliwych w rozumieniu planu.

2. Ustala się, że obszar objęty planem stanowi zwarty obręb wsi w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

3. Ustala się, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego planem, zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania obiektów i terenów z dopuszczeniem remontów i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu. Ustala się zakaz makroniwelacji w postaci zasypywania nieużytków i zagłębień terenu gruzem i śmieciami a także samowolnego nadsypywania lub obniżania powierzchni działek powyżej lub poniżej poziomu działek sąsiednich.

4. Dopuszcza się remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków położonych w terenach inwestycyjnych poza ustalonymi planem nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w sposób zgodny z innymi ustaleniami planu (w sposób nie kolidujący z terenami dróg publicznych i wewnętrznych) z zachowaniem przepisów odrębnych.

5. Przy lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych lub rozbudowie, nadbudowie i przebudowie obiektów istniejących znajdujących się wzdłuż dróg i ulic o ustalonej planem szerokości pasa drogowego (ulicznego) w liniach rozgraniczających innej niż stan istniejący (wynikający z aktualnego stanu władania gruntów) należy brać pod uwagę szerokość pasa drogowego (ulicznego) ustaloną planem.

6. W terenach oznaczonych symbolami: MNr, MN, MNu ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej.

7. W terenach oznaczonych symbolem MNU ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na jednej działce budowlanej lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny przypadający na powierzchnię terenu nie mniejszą niż minimalna powierzchnia działki budowlanej ustalona planem dla terenu MNU.

8. W terenie oznaczonym symbolem RM ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w ramach zabudowy zagrodowej na jednej działce budowlanej.

9. W strefach odbudowy powiązań przyrodniczych ustala się ochronę istniejących zespołów zieleni wysokiej (drzew) poprzez zachowanie istniejącego układu przestrzennego zieleni wysokiej w krajobrazie, jej bieżącą pielęgnację i cięcia sanitarne, z dopuszczeniem przebudowy drzewostanu.

10. Plan ustala zasadę, aby w realizacji zagospodarowania poszczególnych nieruchomości nie zmniejszać znacząco powierzchni istniejących zadrzewień i zespołów zieleni wysokiej, w tym wchodzącej w skład obudowy biologicznej wód i rowów. Dopuszcza się wycinkę drzew jedynie pod realizację budynków i urządzeń inżynierskich oraz infrastruktury (w tym drogi, ulice i dojazdy) w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Każdorazowa wycinka drzewostanu winna być zrekompensowana nasadzeniami drzew w obrębie powierzchni biologicznie czynnej nieruchomości, na których dokonano wycinki lub – w innym terenie wskazanym przez władze gminy.

11. Ustala się następujące zasady realizacji usług w terenach oznaczonych symbolem MNu:

- 1) usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 40 % jego powierzchni użytkowej) lub – wolnostojące (także jako samodzielne – bez funkcji mieszkaniowej), przy zachowaniu wysokości – nie przekraczającej wysokości ustalonej planem dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz – ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki a także innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

12. Ustala się następujące zasady realizacji usług w terenach oznaczonych symbolem MNU:

- 1) usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 50 % jego powierzchni użytkowej) lub – wolnostojące (w tym jako obiekty samodzielne bez funkcji mieszkaniowej), przy zachowaniu wysokości – nie przekraczającej wysokości ustalonej planem dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz – wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki a także innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

13. Ustala się następujące zasady realizacji usług w terenach oznaczonych symbolem MN i MNr:

- 1) usługi winny być realizowane jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego (stanowiąc nie więcej niż 30 % jego powierzchni użytkowej), przy zachowaniu wysokości – nie przekraczającej wysokości ustalonej planem dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki – ustalonego planem.

14. Ustala się w całym obszarze objętym planem zakaz realizacji obiektów i lokali usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m², przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

15. Ustala się, z zastrzeżeniem § 7 ust.11 uchwały, następujące wskaźniki dotyczące zachowania minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki, w terenach:

- 1) MNr – 70 %,
- 2) MN, RM, MNu, UTm – 50 %,
- 3) MNU – 40 %
- 4) US – 75 %,
- 5) PU – 25 %,

- 6) w pozostałych terenach, w których dopuszcza się zabudowę (z wyłączeniem terenów komunikacji) – 80 %.

16. Ustala się następujące wskaźniki dotyczące zachowania maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w obrębie każdej działki, w terenach:

- 1) MNr – 20 %,
- 2) MN, RM, MNu, UTm – 35 %,
- 3) MNU – 45 %,
- 4) US – 15 %,
- 5) PU – 60 %,
- 6) w pozostałych terenach (z wyłączeniem terenów komunikacji), w których dopuszcza się zabudowę – 10 %.

17. Ustala się dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w terenach oznaczonych symbolami: MNr, MN i MNu – zakaz przekraczania wysokości 2 kondygnacji nadziemnych, rzędną głównej kalenicy dachu nie przekraczającej wysokości 10,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów o spadkach 28–45 stopni. Ustala się dla zabudowy garażowo-gospodarczej i garażowej realizowanej w terenach oznaczonych symbolami: MNr, MN i MNu – zakaz przekraczania wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, rzędnej głównej kalenicy dachu nie przekraczającej wysokości 6,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów o spadkach do 45 stopni.

18. Ustala się dla zabudowy realizowanej w terenach oznaczonych symbolami: MNU, UTm i US – zakaz przekraczania przez główną kalenicę dachu wysokości 12,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów o spadkach 28–45 stopni.

19. Ustala się dla zabudowy realizowanej w terenie oznaczonym symbolem PU – zakaz przekraczania przez główną kalenicę dachu wysokości 12,0 m ponad poziom terenu, przy zastosowaniu dachów o spadkach 5–45 stopni.

20. Dla terenów zabudowy w terenach MN, MNU i MNu dopuszcza się w przypadku istniejącej na dzień uchwalenia planu szerokości działki mniejszej niż 18,0 m lokalizację budynku w odległości od granicy działek 3,0 m lub 1,5 m, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

21. Dla terenów MN dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą i MNU oraz MNu – dopuszczających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą lub szeregową ustala się lokalizację budynków (mieszkalnych oraz innych) bezpośrednio przy granicy działek, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

22. Dla terenów MN, MNr, MNU i MNu – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych, i garażowych w granicy działki z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

23. Nakazuje się stosowanie w zabudowie i ogrodzeniach form o stonowanej kolorystyce poprzez zastosowanie materiałów wykończeniowych o naturalnej kolorystyce lub materiałów barwionych (w szczególności tynków) o max. odcieniach składających się z 30 % czerni i max. 30% chromatyczności barw ciepłych, przy czym dopuszcza się stosowanie innych odcieni lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 10 % ich powierzchni.

24. Ustala się stosowanie stonowanych odcieni kolorów: brązu, terrakoty lub antracytu na pokryciach dachów.

25. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny dróg (ulic) stanowią jednocześnie linie ogrodzeń nieruchomości od strony tych dróg. Dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych przy drogach wewnętrznych oraz drogach (ulicach) publicznych – o nie więcej niż 6,0 m.

26. Ustala się, iż ogrodzenia od strony dróg (ulic) publicznych oraz dróg wewnętrznych powinny spełniać następujące warunki:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 metra od poziomu terenu,
- 2) części pełne ogrodzeń (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,4 metra od poziomu terenu,
- 3) w częściach ażurowych ogrodzeń prześwity nie mogą stanowić mniej niż 50% powierzchni każdego przęsła,

- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych,
- 5) nakazuje się realizację przejść, przepustów dla drobnej fauny w częściach pełnych ogrodzeń.

27. Ustala się następujące zasady umieszczania reklam:

- 1) zakazuje się umieszczania reklam o powierzchni większej niż 3 m² włącznie za wyjątkiem banerów wieszanych na rusztowaniach lub ścianach budynków na czas ich remontu, ogrodzeń placów budów w czasie trwania budowy;
- 2) zakazuje się umieszczania reklam w terenach oznaczonych symbolami: ZP i ZL, na urządzeniach naziemnych infrastruktury technicznej, na obiektach małej architektury (z wyjątkiem obiektów specjalnie w tym celu projektowanych), na drzewach, na ogrodzeniach, w pasie drogowym komunikacji kołowej dróg (ulic) publicznych i wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach nowo realizowanych budynków w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych, na istniejących budynkach w obrysie ścian poza otworami okiennymi.

28. Ustala się następujące zasady umieszczania szyldów:

- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie w obrębie nieruchomości stanowiącej miejsce lokalizacji obiektu, którego dotyczy szyld i tylko na: budynkach, ogrodzeniach lub obiektach małej architektury, specjalnie w tym celu zaprojektowanych;
- 2) szyldy na budynkach mogą być umieszczane wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym dopuszcza się odstępstwo od tej zasady w przypadku szyldów stanowiących znak lub nazwę firmy typu „logo” zlokalizowanej na nieruchomości użytkowanej przez tę firmę;
- 3) umieszczanie szyldów na ogrodzeniach dopuszcza się wyłącznie w strefie wejść i wjazdów, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu, przy czym szyldy nie mogą wystawać ponad ogrodzenie.

29. Plan ustala w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem:

- 1) Tereny oznaczone symbolem MNr, MN – standardy jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) Tereny oznaczone symbolem MNu i MNU – standardy jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 3) Tereny oznaczone symbolami US i UTm – standardy jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 4) Tereny oznaczone symbolem RM – standardy jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
- 5) Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

30. W obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

31. Ustala się jako zasadę docelowe zapewnienie działkom budowlanym, przewidzianym pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Do czasu zrealizowania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się lokalne rozwiązania w zakresie gospodarki wodościekowej zgodnie z innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

32. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu lub wód powierzchniowych.

33. Z chwilą wybudowania sieci wodociągowej i kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do nich wszystkich obiektów, w których istnieje lub projektowana jest instalacja wodociągowa i kanalizacyjna.

34. Ustala się ochronę przed uciążliwościami związanymi z ruchem kołowym na drodze zbiorczej oznaczonej symbolem 0.5.1 KDZ dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a zlokalizowanych na działkach bezpośrednio przyległych do tej drogi poprzez:

- 1) nakaz realizacji nowej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwości hałasowe, poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych ograniczających uciążliwość akustyczną drogi, w szczególności przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej;
- 2) stosowania takiego zagospodarowania terenu działki poprzez nasadzenia zielenią, które zmniejszają uciążliwości;
- 3) wprowadzanie okien o podwyższonej izolacji akustycznej, przy remontach i przebudowie istniejących obiektów.

35. Ustala się na terenach położonych w zasięgu oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych SN (oznaczonym odpowiednim symbolem na rysunku planu) oraz urządzeń stacji trafo:

- 1) zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi z zastrzeżeniem § 5 ust. 35 pkt 3);
- 2) nakaz realizacji inwestycji, w tym robót budowlanych i ziemnych z użyciem sprzętu z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- 3) dopuszcza się odstępianie od w/w ograniczeń w przypadku skablowania linii lub w sytuacji, gdy pomiary rzeczywistego promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia dopuszczalnego poziomu określonego w przepisach odrębnych.

36. Ustala się zakaz nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków w obrębie strefy odbudowy powiązań przyrodniczych zaznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu. Linia zabudowy od rowów melioracyjnych znajdujących się w strefie odbudowy powiązań przyrodniczych – jak na rysunku planu.

37. Ustala się zakaz nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 6 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych.

38. Ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów zbiorników wodnych.

39. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów melioracyjnych, gdy kolidują one z ustaloną planem zabudową, jednak z zachowaniem istniejącego systemu zbieraczy i rowów melioracyjnych zbiorczych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

40. Przebudowa urządzeń melioracyjnych, w szczególności urządzeń melioracyjnych znajdujących się w obrębie gruntów zmeliorowanych (oznaczonych odpowiednim symbolem na rysunku planu) jest możliwa przy zachowaniu drożności i sprawności funkcjonowania tych urządzeń oraz przepustowości dostosowanej do wydajności obsługiwanej zlewni, a także – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

41. Ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z produkcją i dystrybucją produktów spożywczych w strefie ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza, oznaczonej odpowiednim symbolem na rysunku planu.

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji. Ustalenia ogólne dotyczące minimalnej ilości miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji.

1. Ustala się następujące zasady wyposażania terenów przeznaczonych pod inwestycje w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia wraz z ewentualnymi stacjami transformatorowymi 15/04kV – realizacja w miarę potrzeb, w obrębie terenów przeznaczonych pod inwestycje lub w obrębie terenów komunikacji (dróg i parkingów) lub terenów oznaczonych symbolem ZP w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, działalności gospodarczej oraz przeciwpożarowych i awaryjnych – wykorzystanie własnych ujęć (realizowanych w sposób