



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 marca 2015 r.

Poz. 2157

UCHWAŁA NR VII/35/15 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 26 lutego 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w związku z uchwałą Nr XXI/209/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew, zmienioną Uchwałą Nr LXI/587/14 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXI/209/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 roku uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego - północ z częścią wsi Ołtarzew – część I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przebiegają:

- 1) od północy: od punktu przecięcia przedłużenia zachodniej granicy działki ew. nr 2/4 obr. 4 z północną granicą działki ew. nr 1 obr. 4, dalej w kierunku wschodnim po północnej granicy miasta Ożarowa Mazowieckiego;
- 2) od wschodu: po wschodniej granicy obrębów ewidencyjnych 6 i 7 do punktu stanowiącego południowo - wschodni wierzchołek działki ew. nr 142/1 z obrębu 7;
- 3) od południa: dalej po południowej granicy działki ew. nr 142/1 obr. 7 do punktu przecięcia przedłużenia wschodniej granicy działki ew. nr 20 obr. 9 z południową granicą działki ew. nr 142/1 obr. 7, dalej do północno – wschodniego narożnika działki ew. nr 20 obr. 9, następnie po wschodniej, południowej i zachodniej granicy działki ew. nr 20 obr. 9, po zachodniej granicy działki ew. nr 19/4 obr. 9 i na jej przedłużeniu do południowej granicy działki ew. nr 142/1 obr. 7 i dalej południową granicą działki ew. nr 142/1 obr. 7 do punktu przecięcia przedłużenia zachodniej granicy działki ew. nr 125 obr. 7 z południową granicą działki ew. nr 142/1 obr. 7;
- 4) od zachodu: dalej do południowo – zachodniego narożnika działki ew. nr 125 obr. 7, po wschodniej granicy działki ew. nr 124 obr. 7 i do południowo – wschodniego narożnika działki ew. nr 80 obr. 7, wschodnimi granicami działek ew. nr 80 i 78 obr. 7 i na ich przedłużeniu do południowej granicy działki ew. nr 38/37

obr. 6, południowymi granicami działek ew. nr 38/37 i 38/1 obr. 6, następnie zachodnią granicą działki ew. nr 38/1 obr. 6, północnymi granicami działek ew. nr 38/1, 38/2, 39/5, 39/10, 40/5, 40/7, 47/6, 47/2, 49/3, 51/4, 51/8, 52/1, 54/10, 55/13 i 55/15 obr. 6, dalej do południowo - wschodniego narożnika działki ew. nr 28 obr. 6 i wschodnią granicą działki ew. nr 28 obr. 6 do punktu przecięcia przedłużenia północnej granicy działki ew. nr 43/17 obr. 4 ze wschodnią granicą działki ew. nr 28 obr. 6, następnie do punktu stanowiącego południowo – wschodni narożnik działki ew. nr 43/16 obr. 4 i wschodnimi granicami działek ew. nr 43/16, 43/20, 42, 39/10, 38/1 i 53/10 obr. 4, północnymi granicami działek ew. nr 53/10, 53/6, 53/5, 53/4, 53/1, 49 i 48 obr. 4 z przejściem prostym do wschodniej granicy działki ew. nr 15/1 obr. 4, następnie wschodnimi granicami działek ew. nr 15/1, 14/1, 11/7, 12/5, 12/1, 10, 9/6, 9/5, 9/2, 9/1, 76, 75, 71, 69, 68, 55 obr. 4 i po przedłużeniu wschodniej granicy działki ew. nr 55 obr.4 do północnej granicy działki ew. nr 1 obr. 4.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do 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. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru 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) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
- 7) dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (w tym elementy zagospodarowania terenu): zieleń i inne obiekty przyrodnicze: szpalery drzew – projektowane, do rewaloryzacji i uzupełnienia;
- 8) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych;
- 9) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do skablowania i zmiany przebiegu;
- 10) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV do skablowania i zmiany przebiegu;
- 11) projektowane kablowe linie elektroenergetyczne 110kV;
- 12) projektowane kablowe linie elektroenergetyczne 15kV.

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

- 1) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV;
- 2) granice potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej;
- 3) granicę obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- 4) ograniczenia wysokości obiektów, urządzeń budowlanych wynikające z zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych;
- 5) tereny zdrenowane.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 6) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, granic terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

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

- 1) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowej lub handlowo - usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, o wysokości nie większej niż 4,5 m i o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 m²;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) obiektów małej architektury,

- e) miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) **obowiązujące linie zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przy, której musi stanąć ściana frontowa budynku lub innych rodzajów budowli nadziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, z pominięciem wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, loggie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 5) **powierzchni sprzedaży** - należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w przepisach odrębnych ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określoną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na danej działce budowlanej przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40 % powierzchni użytkowej budynku, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 9) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; przy czym szerokość sięgacza stanowi front działki budowlanej;
- 10) **tablicach i urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć obiekty pozwalające powiązać ich znaczenie z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami; składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, takiego jak:
- a) specjalnych nośników: billboardu, baneru, tablicy reklamowej, gabloty, masztu, neonu,
 - b) grafik naniesionych bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowane lub naklejane grafiki na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach,
 - c) szyldu, czyli zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, umieszczanego na ścianie budynku/budowli,
 - d) reklamy remontowo - budowlanej umieszczonej na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowanej tylko w trakcie robót budowlanych prowadzonych na podstawie zgłoszenia lub pozwolenia,
 - e) słupa ogłoszeniowo - reklamowego w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 260 cm do 270 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 470 cm, służącego do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych albo reklam;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: usługi handlu, usługi hotelowe, gastronomii, nauki, oświaty, biura

i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi zdrowia, usługi sportu, turystyki i rekreacji, kancelarie, usługi weterynarii, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż określona w ustaleniach dla terenów.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 3. **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNi**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - oznaczone symbolem **MN/U**;
- 5) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 6) tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 7) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
- 8) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **E**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 10) tereny ciągów pieszych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**;
- 11) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**;
- 12) teren drogi publicznej klasy zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.

2. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej **KD-GP** jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów: drogi publicznej **KD-Z**, terenu **2E** oraz terenów Kanału Ożarówskiego – **WS**, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenów: dróg publicznych **KD-L** i **KD-D** oraz terenu **1E** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obszar objęty planem w całości jest położony poza terenami zabudowy śródmiejskiej;
- 2) określa się strukturę przestrzenną obszaru planu poprzez: wyznaczenie terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, wyznaczenie zasięgu i kształtu miejsc publicznych i szpalerów drzew oraz określenie zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów:
 - a) wyznacza się istniejące i projektowane do nasadzeń szpaleru drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni ulic zgodnie z rysunkiem planu,

- b) określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń pkt 4;
- 3) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc publicznych:
- a) ustala się, że miejscami publicznymi wymagającymi szczególnego ukształtowania na obszarze planu są:
- tereny dróg publicznych KD-GP ulicy Poznańskiej, 1KD-L ulicy Poniatowskiego, oraz tereny przeznaczone do ruchu pieszego KP,
 - tereny dróg publicznych przeznaczonych również do ruchu pieszego,
- b) ustala się indywidualizację miejsc publicznych poprzez dopuszczenie zróżnicowania posadzki w obrębie przejść pieszych, jezdni, miejsc do parkowania,
- c) na terenach miejsc publicznych ustala się:
- dopuszczenie obiektów małej architektury pod warunkiem ujednoczenia ich formy w obrębie: skrzyżowań, poszczególnych dróg/ulic, w granicach objętych ich urzędową nazwą,
 - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych, odpowiednio zgodnie z pkt 6,
 - dopuszczenie niezbędnych dla obsługi podstawowej funkcji terenu urządzeń naziemnej infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
 - nakaz stosowania w granicach jednego terenu powtarzalnych elementów wyposażenia, takiego, jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, bariery, słupki,
 - nakaz uwzględnienia ustaleń pkt 5 w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń,
- d) dopuszcza się lokowanie kiosków, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, z uwzględnieniem następujących warunków:
- zakazuje się sytuowania kiosków na obszarze planu, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i terenów U/MN,
 - sytuowanie kiosków w obrębie terenów przeznaczonych pod drogi publiczne dopuszcza się wyłącznie w rejonie przystanków komunikacji publicznej, w promieniu 50 m od przystanku, licząc od najdalej wysuniętego elementu przystanku tj. końca zatoki autobusowej, przy czym w rejonie jednego przystanku komunikacji publicznej lub zespołu przystanków obsługujących ten sam kierunek ruchu pojazdów możliwa jest lokalizacja wyłącznie jednego kiosku, pod warunkiem, że obiekty te nie będą kolidować z ruchem kołowym i pieszym,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych (przy wielokątnym rzucie obiektu), o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 30°, okap dachu powinien zapewniać ochronę przed deszczem dla klientów i towarów, dopuszcza się montaż daszku nad oknem sprzedaży, ruchomych markiz lub rolet,
 - elewacje ścian kiosków powinny być wykonane z materiałów trwałych, o powierzchniach gładkich, dopuszcza się stosowanie wypełnień ze szkła matowego, zakazuje się stosowania blachy falistej lub trapezowej,
 - zakazuje się umieszczania reklam i nośników reklamowych na attyce kiosku lub jego dachu,
- e) ustala się dostosowanie obszaru miejsc publicznych dla osób niepełnosprawnych,
- f) ustala się kształtowanie, w ramach wybranych dróg/ulic i terenów komunikacji pieszej, ciągów ze szpalerami drzew i pasami zieleni stanowiących fragmenty powiązań między terenami zieleni publicznej oraz innymi terenami o funkcjach publicznych;
- 4) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, uwzględniając odpowiednio ustalenia § 4 ust. 1 pkt 2:
- a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy,

- b) ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 6 m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub 4 m od granicy sięgacza,
- c) dopuszcza się cofnięcie zabudowy i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg lub od granicy sięgacza,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg lub w granicy sięgacza, z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m,
- b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzeń w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
- c) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do rowów WS bliżej niż 1,5 m od górnej skarpy ich brzegów,
- d) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek oraz ogrodzeń związanych z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
- e) ogrodzenia muszą być ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonego poziomu terenu,
- f) dopuszcza się jako ogrodzenia wewnętrzne stosowanie: żywopłotów, ogrodzeń lub barierek metalowych – ażurowych, murków kamiennych albo murków z okładziną kamienną,
- g) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń przebiegających wzdłuż tych dróg o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m,
- h) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów) oraz jeżeli ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ogrodzeń pełnych;
- 6) w zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 10, ustala się:
- a) w terenach tylko z zabudową mieszkaniową:
- na działce budowlanej lub na ogrodzeniach dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 4 m² i wysokości nośnika do 5 m,
 - na elewacjach, na dachach budynków dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 2 m²,
- b) szyldy na budynkach dopuszcza się:
- wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 3 m²,
 - szyldy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
 - dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5 m² i wysięgu nie większym niż 120 cm,
- c) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz znaków informacyjno - plastycznych:
- w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na trójkątnych lub narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę,
 - na drzewach i w zasięgu ich koron,

- na obiektach nadziemnych infrastruktury technicznej (w szczególności na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach),
 - na obiektach małej architektury chyba, że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie, jako nośniki,
 - w sposób powodujący uciążliwości dla użytkowników sąsiadujących budynków, a także powodujące oślnienia przechodniów i użytkowników jezdni,
 - w pasie do 50 m wzdłuż drogi KD-GP, nie dopuszcza się nośników reklamy i znaków informacyjno - plastycznych o ekspozycji dynamicznej;
- 7) w zakresie zasad i warunków sytuowania portierni: ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na 5 m², maksymalną wysokość na 3,5 m, maksymalne wyniesienie podłogi nad poziom terenu na 20 cm, stosowanie dachów płaskich do 10° jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm;
- 8) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów oraz kolorystyki kiosków:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, szarego oraz dachów spośród kolorów: szarego, grafitowego, brązowego, czerwonego, zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
 - b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi, takimi jak: drewno, blacha płaska,
 - c) w przypadku zastosowania dachów skośnych w zabudowie szeregowej i bliźniaczej, pokrycia dachowe wszystkich segmentów w szeregu lub obu częściach budynku bliźniaczego powinny być jednolite,
 - d) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
 - e) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;
- 9) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno - usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji usług zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 4) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków;

- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
- 6) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych, paliwami charakteryzującymi się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych wprowadzonych do powietrza;
- 7) oznacza się na rysunku planu zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji samochodowej wzdłuż drogi KD-GP na 150 m liczony od zewnętrznej krawędzi jezdni tej drogi;
- 8) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-Z, KD-L, KD-D, a także dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 9) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 10) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;
- 11) ustala się zachowanie istniejącego układu hydrograficznego Kanału Ożarowskiego oraz jego ochronę przed zasypywaniem, zanieczyszczaniem oraz likwidacją.

§ 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się:
 - a) dopuszczenie inwestowania po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
 - b) odsunięcie ogrodzeń od Kanału Ożarowskiego zgodnie z warunkami zapisanymi w § 6 pkt 5 lit. c,
 - c) ustala się zachowanie rowów stanowiących odcinki Kanału Ożarowskiego jako otwartych, z dopuszczeniem przekrycia pod jezdniami, chodnikami i drogami dla rowerów lub pasami ruchu dla rowerów,
 - d) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) uwzględnia się, wynikające z przepisów odrębnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego oraz prawidłowej pracy linii: dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych, w tym pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia wysokich drzew:
 - a) w pasie technologicznym wynoszącym po 25 m na stronę licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV,
 - b) w pasie technologicznym wynoszącym po 19 m na stronę licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,
 - c) w pasie technologicznym wynoszącym po 2 m na stronę licząc od przewodu kablowej linii elektroenergetycznej 110kV,
 - d) w pasie technologicznym wynoszącym po 5 m na stronę licząc od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,
 - e) w pasie technologicznym wynoszącym po 1 m na stronę licząc od skrajnego przewodu kablowej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 3) wokół głównego kolektora sanitarnego 400 mm ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego po 3 m w obie strony od osi kolektora;
- 4) w oznaczonych na rysunku planu obszarach występowania zaburzeń glacytektonicznych charakteryzujących się zmiennością podłoża, uwzględnia się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 5) w obszarze planu w otoczeniu portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego:
 - a) obowiązuje uwzględnienie zasięgu powierzchni ograniczających wysokości obiektów (dopuszczalne gabaryty obiektów budowlanych) nad poziom morza oznaczone na rysunku planu,
 - b) obowiązuje zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerwania ptaków;
- 6) w obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie obowiązują następujące wymagania dotyczące budynków:
 - a) w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów,
 - b) w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem ustala się:

- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;
- 2) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:
 - a) komunalnej sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji komunalnej oraz deszczowej,
 - c) sieci gazowej,
 - d) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - e) urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;
- 3) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
 - a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
 - b) w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszczenie ich lokalizowania pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
 - e) dopuszczenie: zachowania, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,
 - f) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci o minimalnej średnicy 100 mm, z ujęć zlokalizowanych poza i na obszarze planu,

- b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz odpowiednie parametry;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej o minimalnej średnicy 0,20 m, kolektorem głównym 400 mm do głównej przepompowni przy ulicy Kapuckiej, a następnie kolektorem tłocznym F¹ 400 mm i do oczyszczalni w Pruszkowie (poza obszarem planu),
 - b) dopuszczenie połączenia z systemem oczyszczalni w Broniszach i Józefowie (poza obszarem planu),
 - c) dopuszczenie odprowadzenia ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy tej oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji,
 - d) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni),
 - e) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji komunalnej,
 - f) zakaz lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych komunikacji (drogi KD-GP) poprzez zbiorniki retencyjno - odwadniające,
 - c) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno - infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego; na terenie MW/U nakaz odprowadzania wód opadowych do zbiorników retencyjnych,
 - d) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczenie powierzchniowego odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
 - f) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji komunalnej oraz na jezdnie dróg,
 - g) takie kształtowanie terenu na działkach budowlanych i drogach, aby nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem z istniejącej w obszarze planu stacji 110/15kV „Ożarów” i stacji 110/15kV poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej SN-15kV kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi,

- c) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu, z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
- d) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,
- e) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem wiatrowni), w szczególności urządzeń kogeneracji,
- f) nakaz skablowania i zmiany przebiegu kolidujących z zagospodarowaniem terenu napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
- a) źródłem zasilania jest, położona poza obszarem planu, stacja redukcyjna I^o „Mory”, do której gaz doprowadzony jest gazociągiem wysokiego ciśnienia 400 mm,
- b) budowę i rozbudowę sieci gazowej o minimalnej średnicy 32mm,
- c) zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
- d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych,
- e) zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności:
- zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
 - umieszczanie szafek gazowych w ogrodzeniach z zapewnieniem do nich dostępności od strony drogi;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprowadzenie linii abonenckich,
- b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
- c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną (w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej), ze źródeł geotermalnych, z wykorzystaniem energii słonecznej lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- b) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła,
- c) dopuszcza się ogrzewanie z kominków wyłącznie jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;
- 11) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez wytwórcę,
- c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzania odpadów.
- § 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
- 1) zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg;

- 2) ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
 - a) linii rozgraniczających dla terenów ulic/dróg wraz ze skrzyżowaniami,
 - b) klasyfikacji technicznej ulic/dróg,
 - c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym;
- 3) podstawowy układ drogowo - uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:
 - a) droga KD-GP: ulica Poznańska (droga nr 92),
 - b) droga KD-Z: ulica Strzykulska (droga nr 4122W),
 - c) drogi KD-L: ulica Poniatowskiego 1KD-L i ulica Nadbrzeżna 2KD-L;
- 4) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:
 - a) drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-GP oraz drogę publiczną klasy zbiorczej oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-Z poprzez zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KD-L i drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D,
 - c) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW,
 - d) drogi nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8,0 m lub poprzez sięgacze;
- 5) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
- 6) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z infrastrukturą techniczną drogi, z komunikacją pieszą lub rowerową lub z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy oraz infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą - jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;
- 7) nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 8) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
- 9) w zakresie ruchu pieszego i rowerowego:
 - a) ustala się prowadzenie dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających ciągu ulic: Poniatowskiego, Nadbrzeżnej oraz dopuszcza się realizację dodatkowych dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających pozostałych dróg o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 12 m,
 - b) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - c) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m;
- 10) ustala się obsługę transportem autobusowym prowadzonym w liniach rozgraniczających drogi KD-GP oraz dopuszcza w pozostałych drogach/ulicach o szerokości nie mniejszej niż 12 m w liniach rozgraniczających;
- 11) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych,

b) dopuszcza się zatoki postojowe w liniach rozgraniczających dróg KD-L, KD-D oraz dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 15 m,

c) ustala się odpowiednio, minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny i dodatkowo 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy (liczone z miejscami w garażach),
- zabudowa wielorodzinna – 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach),
- dla usług handlu (sklepy, punkty usługowe) – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na sklep lub punkt usługowy,
- dla hurtowni – 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla targowisk – 35 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni targowej lub 1,5 miejsca do parkowania na stoisko,
- dla usług oświaty - 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych przy czym, co najmniej 6 miejsc do parkowania powinno być ogólnodostępnych, jako miejsca dla osób dowożących dzieci do szkoły,
- dla szkół ponadpodstawowych – 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
- dla restauracji i kawiarni – 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
- dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
- dla hoteli - minimum 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
- dla klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
- dla stacji obsługi samochodów – 4 miejsc do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
- dla banków – 40 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,

d) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 - 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 - 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 - 100,
- 4 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

12) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 11. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług MW/U.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, place zabaw oraz obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach, zachowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa sytuowana w kwartale ulic z uwzględnieniem nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy;
- 2) sytuowanie zabudowy w zespołach skoncentrowanych wokół terenów zieleni urządzonej lub placyków z buforową zielenią urządzoną;
- 3) segregacja ruchu pieszo - jeźdźnego i jeźdźnego;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych odpowiednio w § 7;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MW/U do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego”;
- 3) teren oznaczony symbolem MW/U, w obrębie którego znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe lub placówki opiekuńczo-wychowawcze, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 4) teren oznaczony symbolem MW/U, w obrębie którego znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) linie zabudowy obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 3;
- 3) ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, w tym nie mniej niż 10% jako place zabaw,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 2,1,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy nadziemnej:
 - 14 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 11 m dla zachowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 15 m dla budynków z usługami w oddzielnych budynkach
 - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 5) zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 8;
- 6) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 7) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;

8) w zakresie realizacji usług:

- a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11,
- b) dopuszcza się lokale użytkowe wbudowane w podpiwniczeniu, na parterach budynków lub na pierwszym piętrze,
- c) dopuszcza się usługi handlu do 500 m² powierzchni sprzedaży w budynku;

9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° - 100°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) w terenie MW/U ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit. c, pkt 2 lit. e, pkt 4, pkt 5, pkt 6;
- 2) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia zgodnie z § 10.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w terenie MW/U do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit b;
- 2) w terenie MW/U do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit d.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MN, 2MN.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, wbudowane usługi.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zabudowę w budynkach wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych o powierzchni do 60 m².

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;

- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”;
- 3) tereny oznaczone symbolami MN, w obrębie których znajdują się domy opieki należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”;
- 4) tereny oznaczone symbolami MN, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe lub placówki opiekuńczo-wychowawcze należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 1,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy nadziemnej:
 - 11 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 8;
- 5) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 6) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 7) w zakresie realizacji usług:
 - a) lokal użytkowy wbudowany do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) 900 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) 450 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - c) 270 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
- 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) 900 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) 450 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - c) 270 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) 16 m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) 10 m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - c) 6 m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego dla środkowego segmentu i 10 m dla segmentu skrajnego,
 - d) dla działek z sięgaczem na 5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° - 100°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) w terenach MN ustalenia zgodnie z § 8 pkt 1, pkt 4, pkt 5, pkt 6;
- 2) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej: 1MNi, 2MNi, 3MNi, 4MNi, 5MNi, 6MNi, 7MNi, 8MNi, 9MNi, 10MNi, 11MNi, 12MNi, 13MNi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, wbudowane usługi.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową w formie bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w budynkach wolnostojących;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MNi do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 1,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy nadziemnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 11 m,
 - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 4) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 8;
- 5) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 6) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 7) w zakresie realizacji usług:
 - a) lokal użytkowy wbudowany do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11;
- 8) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki :
 - a) 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - b) 500 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - c) 300 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) 16 m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,

- b) 10 m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego,
 - c) 6 m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego dla środkowego segmentu i 10 m dla segmentu skrajnego,
 - d) dla działek z sięgaczem na 5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° - 100°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) w terenach MNi ustalenia zgodnie z § 8 pkt 1, pkt 4, pkt 5;
- 2) w terenach 6MNi, 7MNi, 8MNi, 9MNi, 10MNi, 11MNi, 12MNi, 13MNi ustalenia zgodnie z § 8 pkt 6
- 3) w terenach 5MNi, 9MNi, 12MNi ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit c;
- 4) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w terenach 5MNi, 9MNi, 12MNi i 13MNi do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit b;
- 2) w terenie 13MNi do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit d.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową w budynkach wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych o powierzchni do 60 m².

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN/U do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo-usługową”;

- 3) tereny oznaczone symbolami MN/U, w obrębie których znajdują się domy opieki należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”;
- 4) tereny oznaczone symbolami MN/U, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe lub placówki opiekuńczo-wychowawcze należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) w przypadku budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami (dotyczy ściany najbliższej tej granicy);
- 3) ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 1,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy nadziemnej:
 - 11 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 15 m dla zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach,
 - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 8;
- 6) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 7) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 8) w zakresie realizacji usług:
 - a) lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny do 30% powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11
 - c) usługi w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw;
- 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnią działki:
 - a) 1200 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnym budynku lub bez usług w oddzielnym budynku,

- b) 600 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnym budynku lub bez usług w oddzielnym budynku,
 - c) 300 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnym budynku lub bez usług w oddzielnym budynku;
 - d) dla zabudowy usługowej 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
- a) 16 m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnym budynku lub bez usług w oddzielnym budynku,
 - b) 10 m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnym budynku lub bez usług w oddzielnym budynku,
 - c) 6 m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, z usługami w oddzielnym budynku lub bez usług w oddzielnym budynku dla środkowego segmentu i 10 m dla segmentu skrajnego,
 - d) dla działek z sięgaczem na 5 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° - 100°;
- 4) zasady ustalone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) w terenach 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U i 10 MN/U ustalenia zgodnie z § 8 pkt 1;
- 2) w terenie 1MN/U ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit a;
- 3) w terenach 2MN/U, 4MN/U, 6MN/U, 8MN/U ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit c;
- 4) w terenach 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit e;
- 5) w terenach MN/U ustalenia zgodnie z § 8 pkt 4, pkt 5;
- 6) w terenie 10MN/U ustalenia zgodnie z § 8 pkt 6;
- 7) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w terenach 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 6MN/U do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit b;
- 2) w terenach 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit d;
- 3) do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego planem dopuszcza się wykorzystanie terenu pod uprawy rolnicze, pola kolektorów słonecznych w terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%, a dla terenów 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U na poziomie 30%.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone oraz obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drobne usługi rzemieślnicze, usługi konfekcjonowania, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zabudowę usługową oraz dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w budynkach wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej albo jako lokal mieszkalny wbudowany;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
- 3) tereny oznaczone symbolami U/MN, w obrębie których znajdują się domy opieki należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”;
- 4) tereny oznaczone symbolami U/MN, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe lub placówki opiekuńczo-wychowawcze należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych portierni, o których mowa w § 6 pkt 7 i kiosków, o których mowa w § 6 pkt 3 lit d;
- 3) w przypadku budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami (dotyczy ściany najbliższej tej granicy);
- 4) ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, a dla terenów 2U/MN, 3U/MN na co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej: 1,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy nadziemnej:
 - 11 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 15 m dla zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach,
 - 4,5 m dla budynków gospodarczych lub garaży,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;

5) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42° ,
- b) dopuszcza się dachy montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 8;

7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;

8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;

9) w zakresie realizacji usług:

- a) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny do 30% powierzchni całkowitej, w tym usługi handlu do 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
- b) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11
- c) usługi handlu do 400 m^2 powierzchni sprzedaży,
- d) z wyjątkiem terenu 1U/MN dopuszcza się usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych;
- e) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw;

10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

1) minimalną powierzchnią działki:

- a) 1200 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego i z usługami w oddzielnym budynku,
- b) 600 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego i z usługami w oddzielnym budynku,
- c) dla zabudowy usługowej 3000 m^2 ;

2) minimalną szerokość frontu działki:

- a) 16 m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego i z usługami w oddzielnym budynku,
- b) 10 m dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego i z usługami w oddzielnym budynku,
- c) dla zabudowy usługowej 30 m;
- d) dla działek z sięgaczem na 5 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie $80^\circ - 100^\circ$;

4) zasady ustalone pkt 1, 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) w terenach 2U/MN, 3U/MN i 4U/MN ustalenia zgodnie z § 8 pkt 1;
- 2) w terenach 1U/MN, 3U/MN i 4U/MN ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit c;
- 3) w terenach 2U/MN, 3U/MN i 4U/MN ustalenia zgodnie z § 8 pkt 4;
- 4) w terenach U/MN ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit e, pkt 5;
- 5) w terenie 4U/MN ustalenia zgodnie z § 8 pkt 6;

6) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w terenach U/MN do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit b;
- 2) w terenach U/MN do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit d;
- 3) do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego planem dopuszcza się wykorzystanie terenu pod uprawy rolnicze, pola kolektorów słonecznych w terenach 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, a w terenach 2U/MN, 3U/MN parkingi.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny usług **1U, 2U, 3U, 4U.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzone, obiekty małej architektury, dojścia, dojazd, miejsca do parkowania;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 4;
- 2) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych portierni, o których mowa w § 6 pkt 7;
- 3) w przypadku budynków bezpośrednio związanych z usługami sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami (dotyczy ściany najbliższej tej granicy);
- 4) ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej – 1,8,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy:
 - usługowych – 15 m,
 - gospodarczych lub garaży – 6,0 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;

5) w zakresie geometrii dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
- b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

6) zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 8;

7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;

8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;

9) w zakresie realizacji usług:

- a) dopuszcza się usługi handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży,
- b) dopuszcza się handel hurtowy, usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw;

10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° - 100°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) w terenach 1U, 2U i 3U ustalenia zgodnie z § 8 pkt 1, pkt 2 lit e,
- 2) w terenach U ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit c, pkt 4, pkt 5;
- 3) w terenach 2U, 3U i 4U ustalenia zgodnie z § 8 pkt 6;

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10;
- 2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w terenach U do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit b;
- 2) w terenach 1U, 2U, 3U do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit d;
- 3) do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego planem dopuszcza się wykorzystanie terenu pod uprawy rolnicze i parkingi.

11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych 1WS, 2WS.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych – Kanał Ożarowski ze strefami zieleni stanowiącymi biologiczną otulinę;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: mostki i przepusty, urządzenia wodne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
- 2) ustala się zachowanie rowów 1WS i 2WS stanowiących odcinki Kanału Ożarowskiego jako otwartych z uwzględnieniem ustaleń ust. 2 pkt 2;
- 3) ustala się zachowanie naturalnej roślinności tworzącej otulinę biologiczną otwartych rowów;
- 4) dopuszcza się kształtowanie brzegów i pogłębianie rowów;
- 5) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 6) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury elektroenergetycznej 1E, 2E.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się: przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej stacje elektroenergetyczne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się:
 - a) stację 1E - słupową, kontenerową lub wewnętrzną stację 15/0,4kV,
 - b) stację 2E - 110/15kV - RPZ Ożarów,
 - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalną intensywność zabudowy – 0,001,
 - e) maksymalną intensywność zabudowy nadziemnej – 1,8,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;

2) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;

3) zakaz sytuowania tablic i urządzeń reklamowych;

4) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 11.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 1 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80° - 100°.

5. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) w terenie 1E ustalenia zgodnie z § 8 pkt 1, pkt 4;
- 2) w terenie 2E ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit c, pkt 2 lit e, pkt 6;
- 3) w terenach E ustalenia zgodnie z § 8 pkt 5.

6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują następujące ustalenia: obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z § 10.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych 1KDW, 2aKDW, 2bKDW, 3aKDW, 3bKDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się: przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i infrastrukturę techniczną;

2) ustala się szerokość dróg KDW w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- 1KDW – 8 m,
- 2aKDW – narożne ścięcie linii rozgraniczających,
- 2bKDW - 10 m,
- 3aKDW – 8 m z placem do zawracania,
- 3bKDW – 8 m,
- 4KDW – ul. Jutrzenki - 8 m,
- 5KDW – ul. Rumiana - 8 m,
- 6KDW – ul. Aksamitna – zmienna od 8 m do 9 m,
- 7KDW – ul. Perłowa – 8 m,
- 8KDW – ul. Baśniowa – 8 m,
- 9KDW – ul. Rajska – 8 m,
- 10KDW – ul. Zamkowa – 8 m,
- 11KDW – zmienna od 8 m do 10,5 m,
- 12KDW – ul. Legendy - 8 m;

3) w liniach rozgraniczających dróg KDW dopuszcza się:

- a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, w tym ścieżki pieszo - rowerowej, pasów postojowych oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- b) sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

4) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżki pieszo - rowerowej w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

- 5) określa się minimalną szerokość pasa ruchu w drogach KDW na 2,5 m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się przekrój jednojezdniowy;
- 7) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KDW.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) w terenach 2aKDW, 2bKDW, 3aKDW, 3bKDW, 4KDW – 12KDW ustalenia zgodnie z § 8 pkt 1, pkt 4;
- 2) w terenach 2bKDW, 7KDW, 11KDW ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit c;
- 3) w terenach 2bKDW, 3bKDW ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit e.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w terenach 1KDW, 2bKDW, 11KDW do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit b;
- 2) w terenach 2bKDW, 3aKDW, 3aKDW do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit d.
- 3) na terenach KDW dopuszcza się parkingi do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych 1aKP, 1bKP, 1cKP, 1dKP, 1eKP, 1fKP.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie towarzyszące: zieleń urządzona.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod przejścia piesze i infrastrukturę techniczną;
- 2) ustala się szerokość ciągów KP w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1aKP – 6 m,
 - b) 1bKP – 6 m,
 - c) 1cKP – 6 m,
 - d) 1dKP – 6 m,
 - e) 1eKP – 6 m,
 - f) 1fKP – 6 m;

3) w liniach rozgraniczających terenów KP dopuszcza się: sieci i obiekty infrastruktury technicznej, w tym kolektor sanitarny 400 mm;

4) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KP.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) tereny KP w terenach zdrenowanych - ustalenia według § 8 pkt 1;
- 2) w obszarze zaburzeń glaciektonicznych ustalenia zgodnie z § 8 pkt 4.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§ 21. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego - odcinek drogi nr 92.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi KD-GP w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu - zmienna od 15 m do 36 m;
- 2) w liniach rozgraniczających drogi KD-GP dopuszcza się:
 - a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
- 6) ustala się powiązania drogi KD-GP z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;
- 7) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie KD-GP.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) w terenie KD-GP ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit c;
- 2) w terenie KD-GP ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit e;
- 3) w obszarze zaburzeń glacictektonicznych ustalenia zgodnie z § 8 pkt 4.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) w terenie KD-GP do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit b;
- 2) w terenie KD-GP do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit d.

6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

§ 22. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej: **KD-Z.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy zbiorczej.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachodnią linię rozgraniczającą drogi KD-Z;
- 2) ustala się szerokość drogi KD-Z (ulica Strzykulska - droga nr 4122W) w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: zmienna od 13 m do 41 m;
- 3) w liniach rozgraniczających drogi KD-Z dopuszcza się:
 - a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, pasów postojowych oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,

- b) lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- c) przebieg Kanału Ożarowskiego jako otwartego z przekryciem pod jezdniami, chodnikami i drogami dla rowerów lub pasami ruchu dla rowerów;
- 4) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 5) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy zbiorczej;
- 6) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
- 7) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie KD-Z dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
- 8) ustala się powiązania drogi KD-Z z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy: ustalenia zgodnie z § 8 pkt 1, pkt 2 lit c, pkt 2 lit e, pkt 3, pkt 4.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit b;
- 2) do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit d.

6. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: na poziomie: 0,1 %.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej **1KD-L, 2KD-L**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy lokalnej.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg KD-L w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KD-L – ul. Józefa Poniatowskiego (droga nr 411139W) – zmienna od 13,5 m do 14,5 m,
 - b) 2KD-L – ul. Nadbrzeżna (projektowana) – zmienna od 10 m do 17,5 m;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg KD-L:
 - a) dopuszcza się lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, pasów postojowych dla dróg o szerokości powyżej 12 m, w tym dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów, w drogach KD-L oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowów odwadniających,
 - c) dopuszcza się przebieg Kanału Ożarowskiego jako otwartego z przekryciem pod jezdniami, chodnikami i drogami dla rowerów lub pasami ruchu dla rowerów;
- 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy lokalnej;
- 5) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy;
- 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-L dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
- 7) ustala się powiązania dróg KD-L z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) w terenie 1KD-L ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit a;
- 2) w terenie 2KD-L ustalenia zgodnie z § 8 pkt 1, pkt 2 lit c, pkt 2 lit e, pkt 4.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów :

- 1) w terenie 2KD-L do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit b;
- 2) w terenie 2KD-L do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit d.

6. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: na poziomie: 0,1 %.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy dojazdowej.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg KD-D w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KD-D – projektowana – 10 m,
 - b) 2KD-D – projektowana – zmienna od 5 m do 10 m (w obszarze planu część drogi),
 - c) 3KD-D – ul. Wiejska (droga nr 411131W) w części projektowana – zmienna od 7,5 m do 8 m,
 - d) 4KD-D – projektowana – 10 m,
 - e) 5KD-D – ul. Partyzantów (droga nr 411118W) – zmienna od 14 m do 16 m,
 - f) 6KD-D – ul. Ożarowska (część drogi nr 411115W) w części projektowana - zmienna od 9 m do 20 m,
 - g) 7KD-D – ul. Ożarowska (część drogi nr 411115W) – zmienna od 5 m do 9 m;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg KD-D:
 - a) dopuszcza się lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, pasów postojowych dla dróg o szerokości powyżej 12 m oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowów odwadniających;
- 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy dojazdowej;
- 5) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy;
- 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-D dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
- 7) ustala się powiązania dróg KD-D z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy:

- 1) 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D w terenach zdrenowanych - ustalenia według § 8 pkt 1;
- 2) w terenach 2KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit c;
- 3) w terenach 1KD-D, 2KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D ustalenia zgodnie z § 8 pkt 2 lit e;

4) w obszarze zaburzeń glaciektonicznych ustalenia zgodnie z § 8 pkt 4.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w terenach 2KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit b;
- 2) w terenach 1KD-D, 2KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D do czasu skablowania i zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit d.

6. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: na poziomie: 0,1 %.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 25. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych:

- 1) Uchwałą Nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2006 r. Nr 264, poz. 10384;
- 2) Uchwałą Nr 227/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 16 lipca 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2008 r. Nr 180, poz. 6451;
- 3) Uchwałą Nr 332/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 września 2001 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001 r. Nr 242, poz. 4644.

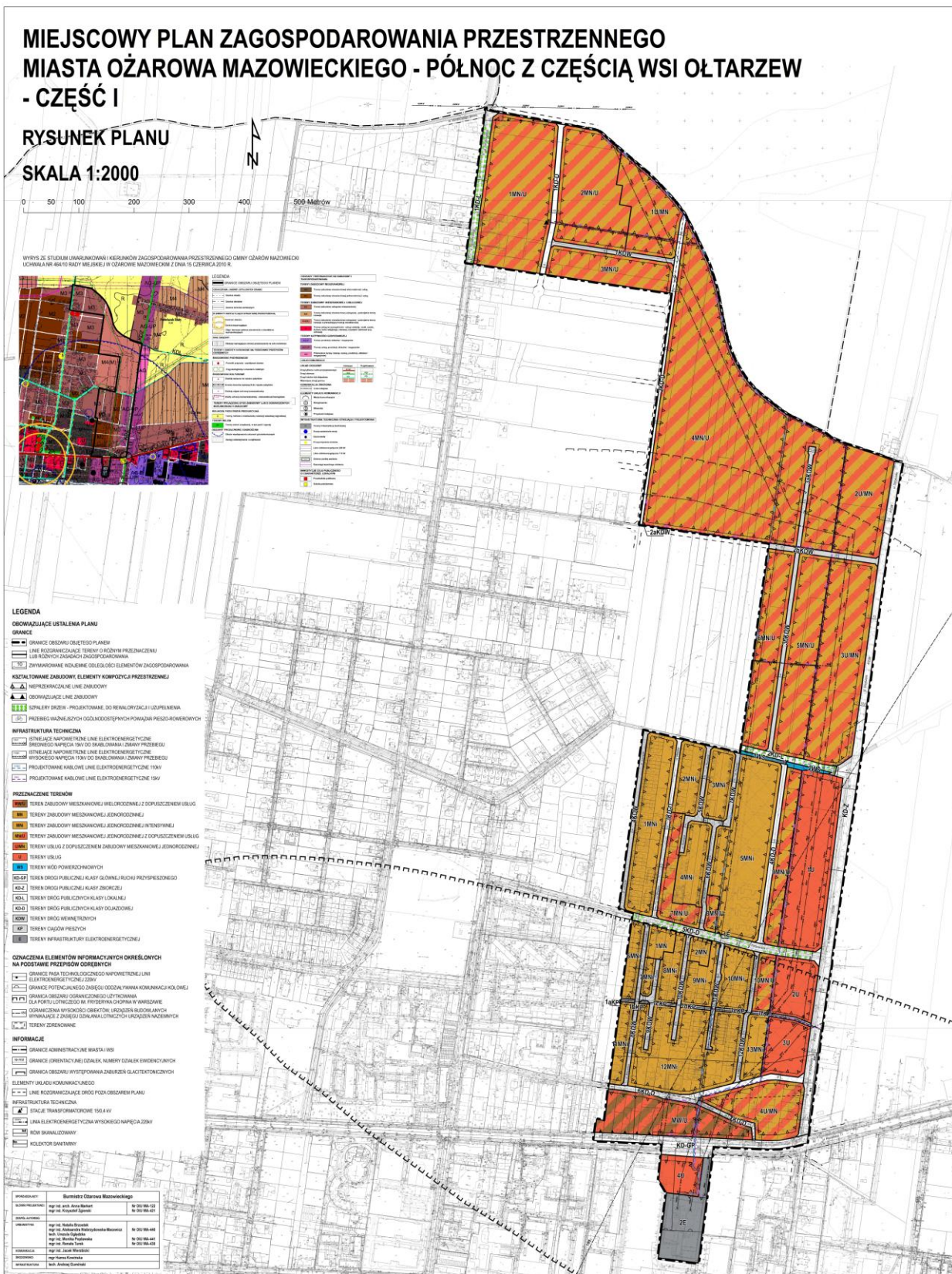
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

§ 27. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Ożarów Mazowiecki.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Cichal

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/35/15
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 26 lutego 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/35/15
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 26 lutego 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OŻAROWA MAZOWIECKIEGO – PÓŁNOC Z CZĘŚCIĄ WSI OŁTARZEW - CZĘŚĆ I

Rozpatrzenie uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część I, wyłożonego do wglądu publicznego od dnia 11 sierpnia 2014 r. do dnia 10 września 2014 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 25 września 2014 r. oraz wyłożonego ponownie do wglądu publicznego od dnia 15 grudnia 2014 r. do dnia 16 stycznia 2015 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do dnia 30 stycznia 2015 r.

Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, sześć z nich nie uwzględnił, a jednej nie uwzględnił częściowo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 199) Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część I

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości	Ustalenia wyłożonego projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	18.09.2014	Osoby fizyczne	patrz j. n.	4MN/U, 5MN/U, 6MN/U obr. 0006	4MN/U, 5MN/U, 6MN/U		Uwaga nieuwzględniona			W obowiązującym mpzp działka położona na terenie rolnym. Uwzględniając wymogi ładu przestrzennego i odpowiedniej obsługi komunikacyjnej nowych terenów zabudowy pozostawia się drogę 3aKDW zgodnie z projektem mpzp.
Treść uwagi do poz. Nr 1 1. zmiana stawki procentowej opłaty planistycznej z 30% na 10% (§17 ust. 12), 2. zmiana przebiegu projektowanej drogi 3aKDW - przeniesienie z dz. ew. nr 29/6 na dz. ew. nr 29/15 lub usunięcie jej z planu.										
2	23.09.2014	Osoba prawna	patrz j. n.	6MN/U obr. 0006	6MN/U		Uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględnia się w zakresie części I planu, ze względu na bezzasadność uwagi (skablowanie linii elektroenergetycznej 110 kV już jest ustaleniem planu).
Treść uwagi do poz. Nr 2 1. ustanowienie nakazu skablowania linii elektroenergetycznej 110 kV (§2 ust. 2 pkt 12).										
3	23.09.2014	Osoba prawna	patrz j. n.	56/1 obr. 0006	5MNi		Uwaga nieuwzględniona			Ze względu na intensyfikację zainwestowania w mieście oraz brak kanalizacji deszczowej na całym obszarze miasta w maksymalnym stopniu chroni się powierzchnię biologicznie czynną na gruncie rodzimym.
Treść uwagi do poz. Nr 3 1. zmiana definicji powierzchni biologicznie czynnej na definicję terenu biologicznie czynnego (zgodną z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).										

4	23.09.2014	Osoba prawna	patrz j. n.	56/1 obr. 0006	5MNi		Uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględnia się w zakresie części I planu, ze względu na bezzasadność uwagi (skablowanie linii elektroenergetycznej 110 kV już jest ustaleniem planu).
Treść uwagi do poz. Nr 4 1. ustanowienie nakazu skablowania linii elektroenergetycznej 110 kV (§2 ust. 2 pkt 12).										
5	24.09.2014	Osoby fizyczne	patrz j. n.	tereny MN/U,	tereny MN/U,		Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej punktu 1 i 2			Uwaga nieuwzględniona w zakresie części I planu w części dotyczącej punktu 1. i 2. uwagi. Ustalenia zgodne z ustaleniami obowiązującego studium
Treść uwagi do poz. Nr 5 1. sprzeciw przeciwko dopuszczeniu zabudowy szeregowej w terenach MN/U, 2. sprzeciw przeciwko dopuszczeniu zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlu o pow. do 400 m ² sprzedaży w terenach MN/U, 3. doprecyzowanie powierzchni sprzedaży w odniesieniu do powierzchni całego budynku, 4. sprzeciw przeciwko dopuszczeniu sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej w terenach MN/U, 5. sprzeciw przeciwko max wysokości zabudowy do 12,5 m w terenach MN/U, pozostawienie maksymalnej wysokości zabudowy na 11 m jak w poprzednim planie.										
6	25.09.2014	Osoby fizyczne	patrz j. n.	cała gmina tereny MN, MN/U	tereny MN, MN/U		Uwaga nieuwzględniona			Uwaga nieuwzględniona w zakresie części I planu. Ustalenia zgodne z ustaleniami obowiązującego studium
Treść uwagi do poz. Nr 6 1. postulat zmniejszenia normatywu minimalnej powierzchni działki dla segmentów środkowych w zabudowie szeregowej na 220 m ² , przy zachowaniu 30% powierzchni biologicznie czynnej i minimalnego frontu działki 6 m.										
7	30.01.2015	Osoby fizyczne	patrz j. n.	37 obręb 0006	- (poza obszarem części I planu)		Uwaga nieuwzględniona			Nie uwzględnia się w zakresie części I planu, ze względu na bezzasadność uwagi (granice obszaru części I planu wynikają z podjętej wcześniej Uchwały Nr LXI/587/14 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXI/209/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – zmiana granic części I planu jest niemożliwa).
Treść uwagi do poz. Nr 7 1. Uwaga dotycząca zakresu regulacji planu miejscowego w zakresie zapisu Rozdziału 1 § 1 ust. 1 pkt 4 – postulat objęcia planem działki ew. nr 37 obr. 0006. 2. Postulat przeznaczenia ww. działki przeznaczeniem MNi.										

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/35/15
 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
 z dnia 26 lutego 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część I

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 199) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część I.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część I, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie w zakresie budowy, rozbudowy infrastruktury zlokalizowane w lub poza linią rozgraniczającą dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to roboty budowlane obejmujące realizację sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia. Powyższa infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym między innymi: ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2011-2018).

§ 5. 1. Zadanie z zakresu rozbudowy, przebudowy lub modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jedn. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) i w oparciu o wieloletnie programy inwestycyjne.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).