

**Uchwała Nr/17
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 2017 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.¹), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.²) 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., Uchwałą Nr VII/34/15 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 26 lutego 2015 r., Uchwałą Nr XI/94/15 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2015 r., Uchwałą Nr XXVII/289/16 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 22 września 2016 r. oraz Uchwałą Nr XL/407/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 maja 2017 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej Ożarowa Mazowieckiego z dnia 15 czerwca 2010 roku Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji planu

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew – część VI, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przebiegają:
 - 1) od północy: zaczynając od punktu stanowiącego przecięcie osi ulicy Ceramicznej z osią drogową działki ew. nr 293/3 obręb Ołtarzew, dalej w kierunku wschodnim osią drogową działki ew. nr 293/3 obręb Ołtarzew i północną granicą działki ewidencyjnej numer 1/1 obręb 8 do punktu przecięcia z osią drogową działki ew. numer 108 obręb 8;
 - 2) od wschodu: dalej w kierunku południowym osią drogową działki ew. numer 108 obręb 8 do punktu przecięcia z osią drogową działki ew. numer 96 obręb 8, dalej w kierunku zachodnim osią drogową działki ew. numer 96 obręb 8 do punktu przecięcia z osią drogową działki ew. numer 85 obręb 8 i dalej w kierunku południowym osią drogową działki ew. numer 85 obręb 8 i na jej przedłużeniu do południowej granicy terenu kolejowego na działce ewidencyjnej numer 196/2 obręb 8;
 - 3) od południa: dalej w kierunku zachodnim po południowej granicy kolejowej działki ewidencyjnej nr 196/2 i 196/3 obręb 8 do południowego narożnika działki

¹ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948 oraz z 2017 r. poz. 730, 935.

² zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688.

ewidencyjnej nr 196/2, dalej na terenie wsi Ołtarzew wzdłuż południowej granicy ewidencyjnej działki kolejowej nr 361 w kierunku zachodnim do punktu przecięcia z przedłużeniem osi ulicy Ceramicznej;

- 4) od zachodu: dalej w kierunku północnym osi ulicy Ceramicznej na działce ewidencyjnej nr 348 obręb Ołtarzew i na jej przedłużeniu do punktu przecięcia z osią drogową działki ew. nr 293/3 obręb Ołtarzew.
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 granic 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) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;
 - 6) obiekt o charakterze zabytkowym;
 - 7) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granice terenów zamkniętych;
 - 2) granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego.
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, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) 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;

- 6) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
 - 7) 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;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 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;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 15) granice terenów zamkniętych.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

Rozdział 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

§4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **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, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 2) **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;
 - 3) **powierzchni sprzedaży** – należy przez to rozumieć powierzchnię, o której mowa w przepisach odrębnych ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
 - 7) **słupie ogłoszeniowo – reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj urządzenia 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;
 - 8) **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, administracji, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi teleinformatyczne, usługi zdrowia, usługi sportu, turystyki i rekreacji, kancelarie, usługi weterynarii, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, rzemiosło, 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, wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności;
 - 9) **usługach i produkcji** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.
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 – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone symbolem **MN/U**;
 - 4) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 5) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
 - 6) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;
 - 7) teren wód – rowu – oznaczony na rysunku planu symbolem **WR**;
 - 8) tereny komunikacji kolejowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;
 - 9) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**;
 - 10) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
 - 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
 - 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.
2. Określa się linie rozgraniczające terenów: drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP**, drogi publicznej klasy głównej **KD-G**, terenu komunikacji kolejowej **KK** jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
 3. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej **KD-L** i dróg publicznych klasy dojazdowej **KD-D** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
 4. 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) 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, a w szczególności ulicy Poznańskiej, w tym tereny dróg publicznych przeznaczonych również do ruchu pieszego,
 - b) na terenach miejsc publicznych ustala się:
 - dopuszczenie zróżnicowania posadzki w obrębie przejść pieszych, jezdni, miejsc do parkowania,
 - dostosowanie obszaru miejsc publicznych dla osób niepełnosprawnych
 - dopuszczenie obiektów małej architektury pod warunkiem ujednolicania 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, barierki, słupki,
 - nakaz uwzględnienia ustaleń pkt 5 w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń;
- 3) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, uwzględniając odpowiednio ustalenia § 4 ust. 1 pkt 1:
- a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego wymaganą odległość sytuowania zabudowy określa się na 10 m od granicy obszaru kolejowego, ale nie bliżej niż 20 m od osi skrajnego toru,
 - c) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg lub od rowu,
 - 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 uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) ustalenie § 4 ust. 1 pkt 1 lit b, c i d nie dotyczy nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy terenów WR;
- 4) w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury – jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, ogrodzenia, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej;
- 5) w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg 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 terenu WR bliżej niż 1,5 m od linii rozgraniczających terenu WR,
 - d) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek oraz ogrodzeń związanych z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
 - e) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ogrodzenia muszą być ażurowe minimum w 50%, a ogrodzenia drewniane muszą być ażurowe minimum w 25%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonego poziomu terenu,
 - f) dopuszcza się jako ogrodzenia wewnętrzne stosowanie: żywopłotów, ogrodzeń lub barier 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 ustala się:
- a) na działce budowlanej lub na ogrodzeniach, z zastrzeżeniem lit. b, dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 4 m² i wysokości do 5 m,
 - b) na elewacjach, na dachach budynków dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji, przy czym tablice i urządzenia reklamowe umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
 - c) dopuszcza się sytuowanie słupów ogłoszeniowo – reklamowych,
 - d) szyldy na budynkach dopuszcza się:
 - wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 1/10 powierzchni ściany w obrysie parteru,
 - dopuszcza się szyldy semaforowe, których płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której są umieszczone,
 - e) 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),
 - w sposób powodujący uciążliwość dla użytkowników sąsiadujących budynków, a także powodujące olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni,
 - w pasie do 50 m wzdłuż dróg/ulic KD-GP i KD-G nie dopuszcza tablic i urządzeń reklamowych oraz znaków informacyjno – plastycznych o ekspozycji dynamicznej;
- 7) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów:
- 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 bliźniaczej, kolor pokrycia dachu w obu częściach budynku bliźniaczego powinien być jednolity,

- 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;
- 8) 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, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej oraz produkcyjnej 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 i transportu kolejowego;
- 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 odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
- 7) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego ponadnormatywnego oddziaływania komunikacji kolejowej, liczonego 70 m od osi skrajnego toru i określonego na podstawie przepisów odrębnych oraz oznaczonego na rysunku planu, ustala się ograniczanie uciążliwości akustycznych i drgań, poprzez realizację zabezpieczeń umożliwiających osiągnięcie w obiektach wartości dopuszczalnych poziomu hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 9) oznacza się na rysunku planu zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej wzdłuż drogi KD-GP na 150 m liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 10) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-G, KD-L, KD-D pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 11) 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;
- 12) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;
 - 13) ustala się zachowanie i ochronę kapliczek i krzyży przydrożnych; dopuszcza się wydzielenie przy kapliczkach i krzyżach placu o minimalnych wymiarach 1,5 m x 1,5 m oraz nasadzenia towarzyszące, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg.

§8.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: oznacza się na rysunku planu obiekt o charakterze zabytkowym ujęty w gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowany przy ul. 3-go Maja 10 (działka ewidencyjna nr 80/2 obr. 8) – teren 5MN/U oraz określa się cechy elementów podlegające ochronie oraz elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- a) ustala się zachowanie budynku oraz ochronę jego bryły (w tym wysokości), detalu, oryginalnych materiałów elewacyjnych i oryginalnej kolorystyki,
- b) zakazuje się zmiany kształtu dachu i nachylenia połaci dachowych,
- c) zakazuje się zmiany geometrii otworów okiennych i drzwiowych,
- d) przy prowadzeniu prac remontowych należy stosować materiały pierwotnie wykorzystane w obiekcie (elewacje, otwory okienne i drzwiowe oraz pokrycie połaci dachowych),
- e) nakazuje się stosowanie systemów docieplania ścian elewacyjnych zapewniających odtworzenie i zachowanie kompozycji elewacji oraz wartościowych elementów jej wykończenia,
- f) zakazuje się rozbudowy lub nadbudowy budynków,
- g) dopuszcza się przebudowę,
- h) z wyjątkiem szyldów wyklucza się umieszczanie reklam na budynkach oraz w odległości mniejszej niż 20 m od budynków.

§9.

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

- 1) uwzględnia się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego wynikające z położenia obszaru planu na obszarach występowania zaburzeń glacytektonicznych charakteryzujących się zmiennością podłoża;
- 2) określa się granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego zgodnie z rysunkiem planu (10 m od granicy terenów kolejowych, ale nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru): w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego uwzględnia się ograniczenia sytuowania budowli, budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej zabudowę chronioną należy realizować zgodnie z przepisami i normami odrębnymi z zakresu ochrony przed hałasem.

§10.

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 sanitarnej 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 \varnothing 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 bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm do oczyszczalni w Pruszkowie (poza obszarem planu) lub innej oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji,

- c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
 - d) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) zakaz lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg KD-GP i KD-G poprzez zbiorniki retencyjno – odwadniające,
 - b) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności 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,
 - c) 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,
 - d) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
 - e) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 0,20 m,
 - f) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej 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 poza obszarem planu stacji 110/15kV,
 - b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
 - c) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,
 - d) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii w szczególności wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem wiatrowni), a w szczególności urządzeń kogeneracji;
- 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 Ø 400 mm,
 - b) budowę i rozbudowę sieci gazowej o minimalnej średnicy Ø 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 kablów 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, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru,
 - c) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła;
- 11) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) na całym obszarze planu zakaz prowadzenia działalności w zakresie zbierania lub przetwarzania odpadów.

§11.

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,
 - b) droga KD-G: ulica Ceramiczna;
- 4) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:
 - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona na rysunku planu symbolem KD-GP oraz droga publiczna klasy głównej oznaczona na rysunku planu symbolem KD-G 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 nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości o minimalnej szerokości 8 m;
- 5) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
- 6) nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 7) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
- 8) w zakresie ruchu pieszo i rowerowego:
 - a) dopuszcza się realizację dodatkowych dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających 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;
- 9) 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;
- 10) ustala się zachowanie terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KK;
- 11) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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) ustala się odpowiednio minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
 - dla usług administracji – 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt 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 zakładów produkcyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - składów i magazynów – 3 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - 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 pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla obiektów i urzędzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- c) 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.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§12.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, place zabaw oraz obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MW do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 25%, w tym nie mniej niż 10% jako place zabaw,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy na 12,5 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych – 12,5 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 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 jednej kondygnacji podziemnej;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy 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) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
 - 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki – 500 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 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 zakaz zabudowy:
 - 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1;
 - 2) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3.

8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
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 wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzone, place zabaw oraz obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MW/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
 - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MW/U, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MW/U, w obrębie których 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 25%, w tym nie mniej niż 10% jako place zabaw,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy:
 - teren 1MW/U – 1,2,
 - teren 2MW/U – 1,8,
 - teren 3MW/U – 1,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy na 18,5 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych w terenie 1MW/U – do III kondygnacji i nie więcej niż 12,5 m,
 - dla budynków mieszkalnych w terenie 2MW/U – do V kondygnacji i nie więcej niż 18,5 m,

- dla budynków mieszkalnych w terenie 3MW/U – do IV kondygnacji i nie więcej niż 15 m,
 - dla budynków usługowych – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 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 jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połąciowych na dachach budynków;
 - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 8;
 - 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 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 zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8,
 - b) dopuszcza się lokale użytkowe wbudowane w podpiwniczeniach, na parterach budynków lub na pierwszym piętrze,
 - c) dopuszcza się usługi handlu do 500 m² powierzchni sprzedaży w oddzielnym obiekcie;
 - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 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 zakaz zabudowy:
 - 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1.
 - 2) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3.
 8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
 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. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzone oraz obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 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 „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
 - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN/U, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN/U, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w terenie 5MN/U budynek o charakterze zabytkowym – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.
6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) ustala się zabudowę mieszkaniową w budynkach wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych o powierzchni do 60 m²;
 - 4) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
 - dla budynków usługowych – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 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 jednej kondygnacji podziemnej;
 - 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

- 6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 8;
 - 7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
 - 10) w zakresie realizacji usług:
 - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8,
 - b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
 - c) usługi w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży w jednym budynku,
 - d) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw oraz zakaz prowadzenia działalności w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych i gier na automatach;
 - 11) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
 - 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 16 m,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1;
 - 2) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3;
 - 3) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
9. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
12. 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%.

§15.

1. Wyznacza się tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielen urządzona oraz obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi konfekcjonowania, drogi wewnętrzne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 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 „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
 - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U/MN, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U/MN, w obrębie których 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) ustala się realizację usług w formie budynków wolno stojących, w tym usługi handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży w jednym budynku;
 - 3) w terenie 1U/MN dopuszcza się usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw;
 - 5) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych lub lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych;
 - 6) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 8) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
 - 9) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,

- d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
 - dla budynków usługowych w terenie 1U/MN – 15 m,
 - dla budynków usługowych w terenach 2U/MN i 3U/MN – 11 m,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 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 jednej kondygnacji podziemnej;
- 10) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się dachy montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 11) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 8;
- 12) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
- 13) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 14) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 15) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
- 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnią działki – 3000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 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 zakaz zabudowy:
 - 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1;
 - 2) na terenie 1U/MN w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2;
 - 3) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3;
 - 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 § 10.
- 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
- 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczeniem remontów, przebudowy i nadbudowy.
- 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 oznaczone na rysunku planu symbolem **1U, 2U**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U, w obrębie których 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) ustala się realizację usług w formie budynków wolno stojących, w tym usługi handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży w jednym budynku;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw oraz zakaz prowadzenia działalności w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych i gier na automatach;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 5) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:
 - dla budynków usługowych – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 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 jednej kondygnacji podziemnej;
 - 6) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dla budynków z usługami dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 7) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 8;
 - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 9) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
 - 11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.

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: 16 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 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 zakaz zabudowy:
 - 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1;
 - 2) w terenie 2U w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
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 teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja, magazyny wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) w zakresie realizacji usług:
 - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8,
 - b) dopuszcza się usługi handlu do 400 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dopuszcza się handel hurtowy, usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 4) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%,

- b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy na 20 m, w tym:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych – 20 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 6 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) ustala się dachy 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) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 8;
 - 7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
 - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 12.
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 60° – 120°;
 - 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 zakaz zabudowy:
 - 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1;
 - 2) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 2;
 - 3) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3.
 8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
 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%.

§18.

1. Wyznacza się teren wód – rowu oznaczony na rysunku planu symbolem **WR**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód – rowu;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: mostki i przepusty, urządzenia wodne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) dopuszcza się kształtowanie brzegów i pogłębianie rowu;
 - 3) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 95%,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy – 2 m;
 - c) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 4) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 5) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 11.
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 0,1%.

§19.

1. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KK**, **2KK**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: linie kolejowe, budowle i urządzenia przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;
 - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 3) ustala się zmienną szerokość terenów KK w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy – 40 m, w tym:
 - dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności kolejowej – 40 m,
 - dla pozostałej zabudowy – 10 m;
 - c) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 5) dopuszcza się ogrodzenia pełne do 2,2 m wysokości;
 - 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 7) ustala się prowadzenie drogi KD-G (ulicy Ceramicznej) wiaduktem nad linią kolejową – nad terenem KK.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny zamknięte – inwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
7. 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 teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – droga nr 92 z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się w granicach planu szerokość drogi KD-GP w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: część ul. Poznańskiej, droga nr 92 – południowa linia rozgraniczająca oraz pas terenu o zmiennej szerokości od 13 m do 15 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) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
 - 5) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 6) ustala się powiązania dróg KD-GP z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;
 - 7) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-GP dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie określa się.

7. 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%.

§21.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się w granicach planu szerokość drogi KD-G w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: ul. Ceramiczna, droga nr 718 – pas terenu o zmiennej szerokości od 21,5 m do 33 m;
 - 2) w liniach rozgraniczających drogi KD-G 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;
 - 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;
 - 5) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
 - 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
 - 7) ustala się powiązania ulicy Ceramicznej KD-G z drogą nr 718 poza obszarem planu bezkolizyjnie wiaduktem nad torami PKP;
 - 8) ustala się powiązania drogi KD-G z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny zamknięte – inwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
7. 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 tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6aKD-L, 6bKD-L, 7KD-L**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy lokalnej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się tereny i szerokość dróg KD-L w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KD-L – ul. Towarowa – szerokość zmienna od 12,5 m do 28,5 m,
 - b) 2KD-L – ul. Cicha – szerokość zmienna od 7,5 m do 8 m,
 - c) 3KD-L – ul. Nieznana – szerokość zmienna od 6 m do 10 m,
 - d) 4KD-L – część ul. 3-go Maja – zachodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 6 m do 12 m,
 - e) 5KD-L – część ul. Adama Mickiewicza – zachodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 6 m do 6,5 m,
 - f) 6aKD-L – częściowo projektowana – 10 m,
 - g) 6bKD-L – projektowana – 10 m,
 - h) 7KD-L – ul. Niska – szerokość zmienna od 13 m do 13,5 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 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 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;
 - 8) na terenie 1KD-L kapliczka – obowiązują ustalenia § 7 pkt 13.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny zamknięte – inwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

7. 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%.

§23.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-D, 2aKD-D, 2bKD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi klasy dojazdowej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, drogi rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość dróg KD-D w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KD-D – 7,5 m,
 - b) 2aKD-D – ul. Spacerowa – 12 m,
 - c) 2bKD-D – część ul. Spacerowej – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o szerokości 6 m,
 - d) 3KD-D – ul. Spokojna – szerokość zmienna od 8 m do 11 m,
 - e) 4KD-D – część ulicy projektowanej – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 7,5 m do 16 m,
 - f) 5KD-D – część ulicy projektowanej – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 5 m do 10 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 zakaz zabudowy:
 - 1) tereny zamknięte – inwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w obszarze występowania zaburzeń glacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 1.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
7. 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%.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§24.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc uchwały:

- 1) Uchwała Nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2006 r. Nr 264, poz. 10384;
- 2) Uchwała Nr 89/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie sprostowania oczywistego błędu w uchwale nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew, opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2007 r. Nr 226, poz. 6548.

§25.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

§26.

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.