

**Uchwała Nr ...../18  
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim  
z dnia ..... 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Święcice – w rejonie ulic Wiosennej i Kopytowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.<sup>1</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.<sup>2</sup>), w związku z Uchwałą Nr XXVI/277/16 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 23 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Święcice – w rejonie ulic Wiosennej i Kopytowskiej, 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 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1  
Zakres regulacji planu  
§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Święcice – w rejonie ulic Wiosennej i Kopytowskiej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przebiegają:
  - 1) od północy: zaczynając od punktu stanowiącego północno – zachodni narożnik działki ew. nr 186 obr. Święcice, po południowej granicy działki ew. nr 170/3 obr. Święcice do punktu stanowiącego północno – wschodni narożnik działki ew. nr 195/1 obr. Święcice;
  - 2) od wschodu: w kierunku południowym po wschodniej granicy działki ew. nr 195/1 obr. Święcice i na jej przedłużeniu do punktu stanowiącego punkt przecięcia przedłużenia wschodniej granicy działki ew. nr 195/1 obr. Święcice z południową granicą działki ew. nr 188/1 obr. Święcice;
  - 3) od południa: w kierunku zachodnim po południowych granicach działek ew. nr 188/1 i 188/5 obr. Święcice, do punktu stanowiącego punkt przecięcia przedłużenia zachodniej granicy działki ew. nr 186 obr. Święcice z południową granicą działki ew. nr 188/5 obr. Święcice;
  - 4) od zachodu: w kierunku północnym do południowo – zachodniego narożnika działki ew. nr 186 obr. Święcice i dalej po zachodniej granicy działki ew. nr 186 obr. Święcice do punktu stanowiącego przecięcie z działką ew. nr 170/3 obr. Święcice.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

<sup>1</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.

<sup>2</sup> zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej – zabytek archeologiczny;
  - 7) granice zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej.
3. 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;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
  - 6) 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;
  - 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) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

## 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 istniejących budynków,
    - 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 nadwieszenia 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) **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;
  - 4) **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;

- 5) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
  - 6) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany przeznaczony do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny i hurtowy, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi kultury, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi hotelarstwa, magazynowania, rzemiosło, konfekcjonowanie, wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności.
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 ogólne dla całego obszaru objętego planem

##### §5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
  - 2) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
  - 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
  - 4) teren wód – rowu – oznaczony na rysunku planu symbolem **WR**;
  - 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
  - 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**;
  - 7) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Ustala się, że tereny: wód – rowu **WR**, dróg publicznych klasy lokalnej **KD-L**, dróg publicznych klasy dojazdowej **KD-D** są przeznaczone do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów: wód – rowu **WR**, dróg publicznych klasy lokalnej **KD-L**, 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 ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) 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 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,
- c) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
  - 2) ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych;
  - 3) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
  - 4) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów:
    - a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej oraz 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.

## §7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący tę działalność 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 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 oddziaływania komunikacji kołowej, w odległości do 150 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Poznańskiej (zlokalizowanej poza obszarem planu), oznaczonego na rysunku planu, ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez realizację zabezpieczeń umożliwiających osiągnięcie w obiektach wartości dopuszczalnych poziomu hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
  - 8) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od dróg: KD-L, KD-D, a także od 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, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, wartość którego określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów w Rozdziale 4;
  - 11) ustala się zachowanie oznaczonego na rysunku planu symbolem WR rowu jako otwartego, z dopuszczeniem przykrycia w rejonie mostków/przepustów;
  - 12) obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowów WR bliżej niż 1,5 m od granicy terenów WR;
  - 13) 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;
  - 14) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

## **§8.**

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne oznaczone nr ew. AZP 57-63/11), w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej ochrona na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

## **§9.**

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

na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej zabudowę 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 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,
  - 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,
  - b) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem położonym w liniach rozgraniczających dróg, w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną 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 obiekt posiada tytuł prawny,
  - e) dopuszczenie zachowania, naprawy, prac remontowych i konserwacyjnych, 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 ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu,

- b) dopuszczenie odprowadzania ścieków systemem kanalizacji grawitacyjnej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200 mm lub ciśnieniowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  100 mm,
  - c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
  - d) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) 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,
  - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg w szczególności poprzez powierzchniowe odwodnienie pasa drogowego z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych rozwiązań urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, z dopuszczeniem zastosowania w razie konieczności urządzeń zabezpieczających środowisko przed zanieczyszczeniami spływającymi z dróg,
  - 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 odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  200 mm,
  - 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 ze stacji 110/15kV zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - b) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej 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 o mocy nie przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru) oraz urządzeń kogeneracji;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o minimalnej średnicy  $\varnothing$  32 mm, zasilanej ze stacji redukcyjnej poza obszarem planu,
  - b) zachowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów,
  - c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 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, 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) dopuszczenie obsługi 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) układ drogowo – uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym, poprzez następujące drogi publiczne:
  - a) droga 1KD-L – ulica Wiosenna,
  - b) droga 2KD-L – ulica Słoneczna;
- 2) dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:
  - a) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L,
  - b) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D,
  - c) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,

- d) drogi nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m;
- 3) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania;
- 4) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 6) 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 usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
  - 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 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 – 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
  - dla hoteli – 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 stacji obsługi samochodów – 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
  - dla banków – 40 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla hurtowni – 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla magazynów – 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
  - dla obiektów i urządzeń 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;
- 7) 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

### §12.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane lokale użytkowe oraz usługi w oddzielnych budynkach, drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) 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”;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

na terenie 3MN/U ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne oznaczone nr ew. AZP 57-63/11) – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 8.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) na działce budowlanej ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w budynkach wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej;
  - 2) w zakresie realizacji usług dopuszcza się:
    - a) usługi w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
    - b) usługi w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - c) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw, obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, także obiektów wymagających bazy pojazdów transportu towarowego oraz domów weselnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 4) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
  - 5) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
  - 6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 7) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, w tym:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 11 m,
  - dla zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach – 12 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;
- 8) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 4;
- 9) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>;
- 11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 6.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnią działki:
    - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 600 m<sup>2</sup>;
  - 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 w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
10. 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 teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne.
- 3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;

- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren U/MN do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałas;
  - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren U/MN, w obrębie którego znajdują się domy opieki należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”;
  - 5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren U/MN, 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. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
na terenie U/MN ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne oznaczone nr ew. AZP 57-63/11) – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 8.
  5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
    - 1) na działce budowlanej ustala się realizację usług w formie budynków wolno stojących oraz dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie budynków wolno stojących lub lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych;
    - 2) w zakresie realizacji usług:
      - a) usługi handlu detalicznego do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
      - b) dopuszcza się usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych oraz usługi handlu z zakresu stacji paliw;
    - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
    - 4) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
    - 5) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
    - 6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
    - 7) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
      - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
      - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
      - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, w tym:
        - dla zabudowy usługowej – 12 m,
        - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 12 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;
    - 8) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 4;
    - 9) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połąciowych;

- 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 6.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnią działki: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 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. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
9. 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 i przebudowy.
10. 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 teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenią urządzone, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7.
4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
  - 3) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
  - 4) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
  - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m, w tym:
      - dla zabudowy usługowej – 12 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;
  - 6) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 4;
  - 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, lukarn i okien połaciowych;
  - 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 6.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 25 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.
6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:  
w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.
7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:  
do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
10. 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 oznaczone na rysunku planu symbolem **2U i 3U**.
- 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielen urządzona, obiekty małej architektury;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
- 3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7.
- 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się usługi handlu do 400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji składów opału;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

- 4) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
  - 5) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
  - 6) w przypadku realizacji nowych budynków usługowych sytuowanych przy granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki usługowe należy odsunąć na odległość 1,5 ich wysokości od ściany budynku mieszkalnego;
  - 7) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
    - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
    - d) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, w tym:
      - dla zabudowy usługowej – 15 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;
  - 8) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 4;
  - 9) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia połąci do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, lukarn i okien połąciowych;
  - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 11) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 11 pkt 6.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki – 25 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.
6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:  
w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.
7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
10. 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 teren wód – rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WR**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe: wody – rów;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: mostki i przepusty, pozostałe urządzenia wodne.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:  
na terenie WR ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne oznaczone nr ew. AZP 57-63/11) – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 8.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 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) dopuszcza się kształtowanie brzegów i pogłębianie rowu.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 11.
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%.

#### **§17.**

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-L, 2KD-L**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustala się w granicach planu szerokość dróg KD-L w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KD-L – ul. Wiosenna – pas terenu o zmiennej szerokości od 11 m do 15 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) 2KD-L – część ul. Słonecznej – zachodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 7 m do 35 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy lokalnej;
  - 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

- 6) ustala się powiązania dróg KD-L z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.
4. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
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%.

### **§18.**

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-D, 2KD-D**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie 2KD-D ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne oznaczone nr ew. AZP 57-63/11) – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 8.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustala się w granicach planu szerokość dróg KD-D w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KD-D – ul. Kopytowska – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 9 m do 14,5 m,
    - b) 2KD-D – część ul. Słonecznej – zachodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 6,5 m do 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy dojazdowej;
  - 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 6) ustala się powiązania dróg KD-D z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 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%.

### **§19.**

1. Wyznaczają się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW**, **2KDW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
  - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustala się szerokość drogi KDW w liniach rozgraniczających – od zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) ustala się w granicach planu szerokość dróg KDW w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KDW – pas terenu o zmiennej szerokości od 11,5 m do 12,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) 2KDW – pas terenu o zmiennej szerokości od 5 m do 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych;
  - 6) minimalna szerokość pasa ruchu – 2,5 m;
  - 7) dopuszcza się pas ruchu bez wyodrębniania jezdni i chodników;
  - 8) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym pojazdów ratowniczo-gaśniczych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
  - 9) ustala się bezpośrednią obsługę terenów przyległych z drogi KDW.
4. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
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%.

## Rozdział 5

### Przepisy końcowe

#### §20.

Z dniem wejścia w życie planu, w granicach obszaru objętego planem, tracą moc obowiązującą ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych:

- 1) uchwałą Nr 152/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 grudnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2004 r. Nr 73, poz. 1812;
- 2) uchwałą Nr 50/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 marca 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2007 r. Nr 140, poz. 3791.

#### §21.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

**§22.**

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.