

U C H W A Ł A Nr /2010

Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia.....**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla terenu „Centrum”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾) oraz uchwały Nr 259/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla terenu „Centrum”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego i gminy Ożarów Mazowiecki

Rada Miejska uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Zakres regulacji planu**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla terenu „Centrum” zwaną dalej w treści niniejszej uchwały planem, dla obszaru w mieście Ożarowie Mazowieckim.
2. Plan obejmuje obszar , którego granice wyznaczają:
 - 1) od północy linia poprowadzona wzdłuż północnych granic działek nr ew. 133, 33/2, 139, 142 od granicy działki nr ew. 25 na zachodzie do osi ulicy Szkolnej na wschodzie;
 - 2) od wschodu wzdłuż osi ulicy Szkolnej (wyznaczona 8m od zachodniej granicy działki nr ew. 22/2);
 - 3) dalej od południa: wzdłuż granicy działki Kanału Ożarowskiego, następnie wzdłuż linii rozgraniczającej planowanej drogi 36bKDD do ulicy Kapuckiej;
 - 4) od wschodu wzdłuż zachodniej granicy ulicy Kapuckiej na działce nr ew. 14;
 - 5) od południa wzdłuż osi ul. Parkowej;

¹⁾Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458., z 2009 r. Nr 52, poz. 420

²⁾ Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413.

- 6) od zachodu, wzdłuż zachodnich granic działek nr ew. 57/1, 41, do Kanału Ożarowskiego, następnie wzdłuż południowej granicy Kanału Ożarowskiego na działce nr ew. 37;
 - 7) od zachodu wzdłuż zachodniej granicy działek nr ew. 26 i 25.
3. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 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;

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu 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 określone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące;
 - 6) osie kompozycyjne;
 - 7) istniejące i projektowane szpalery drzew;
 - 8) powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki, w tym przeznaczone wyłącznie dla ruchu pieszego.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu, ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) tereny zmeliorowane;
 - 2) granicę obszaru występowania zaburzeń glacytektonicznych;
 - 3) pasy technologiczne i zasięgi oddziaływania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dokumentacji geologiczno - inżynierskiej** - należy przez to rozumieć badania gruntu wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) **dokumentacji geotechnicznej** - należy przez to rozumieć ocenę danych geotechnicznych sporządzoną na podstawie badań autorskich terenowych lub laboratoryjnych albo na podstawie badań archiwalnych sporządzoną na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć część budynku, wyróżniającą się wśród otaczającej zabudowy gabarytami, zwłaszcza wysokością oraz formą architektoniczną i eksponowanym usytuowaniem;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 5) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy;
- 6) **działce inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć działkę, zespół działek, lub część działki, na której realizuje się inwestycję objętą jednym ewentualnie etapowym wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania-w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **ekologicznych paliwach** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
- 8) **ekspertyzie geotechnicznej** - należy przez to rozumieć opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie badań polowych i określony w sposób jakościowy na podstawie wartości tabelarycznych i norm zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 9) **garażu podziemnym** - należy przez to rozumieć garaż jedno lub dwukondygnacyjny, usytuowany w całości pod powierzchnią terenu lub nie więcej niż 1,2 metra nad poziomem terenu;
- 10) **inwestycji celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) stanowiące realizację celów, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 11) **kiosku** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany tymczasowy o funkcji handlowej lub handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o wysokości nie większej niż 3,5 m, z dachem płaskim zapewniającym swoim okapem ochronę przed opadami bez konieczności stosowania dodatkowych daszków i o powierzchni zabudowy nie większej niż 12m²;

- 12) **kwalfikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (t. j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826);
- 13) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć granice terenów oznaczone na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 14) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w przepisach odrębnych; liczoną do najwyższego punktu przekrycia dachu z wyłączeniem kominów, pomieszczeń technicznych, anten i innych instalacji umieszczanych na dachach;
- 15) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie inwestycji, liczoną po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami czy przejazdów – w obrysie ich wyższych kondygnacji w powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 16) **maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni użytkowej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub inwestycyjnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 17) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych na działce budowlanej lub inwestycyjnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 18) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu linie, ograniczające obszar, na którym wyłącznie możliwe jest wznoszenie budynków przy czym dopuszcza się:
- a) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m elementów nadwiesz takich jak: balkony, loggie, wykusze;
 - b) wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie;
- 19) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, przy czym dopuszcza się:

- a) wycofanie w stosunku do wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy lica ściany frontowej budynku na odcinkach, których suma nie przekracza 1/3 całej długości ściany frontowej,
 - b) wysunięcie poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m elementów nadwieszonych takich jak: balkony, loggie, wykusze,
 - c) wysunięcie poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5m elementów wejść do budynków takich jak: schody, podesty, daszki, pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 20) **obszarze przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć obszar wskazany w planie o szczególnym znaczeniu i cechach funkcjonalno - przestrzennych w rozumieniu ustawy;
- 21) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 22) **opinii geotechnicznej** - należy przez to rozumieć opis warunków gruntowo - wodnych sporządzony na podstawie oględzin w terenie- sondowań, wykopów itp.;
- 23) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 24) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w przepisach odrębnych;
- 25) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 26) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 27) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie i stanowiące nie mniej niż 60% powierzchni terenu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 28) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który dopuszczony został w danym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego na warunkach określonych w planie i stanowiące nie więcej niż 40% powierzchni terenu;

- 29) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 30) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników ulic, placów, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach, znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawianym przez gminę oraz elementem Miejskiego Systemu Informacji;
- 31) **słupie ogłoszeniowo – reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj nośnika reklamy w formie walca z zadaszaniem o średnicy od 1,2 do 1,5 m, wysokości od 2,7 do 3,6 dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nie przekraczającej 4,5 m, służący do umieszczania materiałów reklamowych, promocyjnych oraz ogłoszeń i informacji;
- 32) **strefie zieleni w zabudowie wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć nie wygradzone lub wygradzone tereny zieleni urządzonej przylegające do budynków wielorodzinnych stanowiące fragment powierzchni biologicznie czynnej;
- 33) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj szyldu, który poprzez wielkość i formę (np. szyld neonowy, przestrzenne logo firmy, maszt z flagą firmową itp.) ma za zadanie wskazanie i zareklamowanie miejsca prowadzenia działalności;
- 34) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
- 35) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 36) **usługach** 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. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg;
- 37) **usługach towarzyszących zabudowie**– 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 detalicznego, działalności biurowej, oświaty,

odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki, usługi rzemieślnicze, a w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, apteki, drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;

38) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

39) **urządzeniach infrastruktury technicznej**- należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne z wyłączeniem przyłączy do budynków;

40) **warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe**- należy przez to rozumieć warunki określone w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r (Dz. u. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. (strefy kontrolowane) oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz. U Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r.(jako odległości podstawowe);

41) **zagospodarowanie jednym zespołem urbanistyczno-architektonicznym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie określonego terenu w formie jednego budynku, w tym składającego się z kilku segmentów wraz z całościowym urządzeniem tego terenu, lub w formie zespołu kilku budynków powiązanych funkcjonalnie i przestrzennie, wraz ze wspólnym urządzeniem tego terenu.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

DZIAŁ II

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem

§ 6.

1. Ustala się, że wiodącą funkcją na obszarze objętym planem jest funkcja mieszkaniowa.
2. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) teren centrum usługowego - oznaczony na rysunku planu symbolem **AUC**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
 - 4) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
 - 5) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
 - 6) tereny komunikacji - kołowej oznaczone na rysunku planu symbolem;
 - a) **KDL** - tereny publicznych ulic lokalnych,
 - b) **KDD** –tereny publicznych ulic dojazdowych.
3. Ustala się zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne: Kanał Ożarowski- ulice publiczne, zielen parkową.
 4. Dopuszcza się realizację celu publicznego - budowę urzędu miejskiego - ratusza na terenie AUC.

Rozdział 2

Zasady ochrony kształtowanie ładu przestrzennego

§ 7.

1. Wyznacza się miejsca przestrzeni publicznych obejmujące teren AUC, część terenu drogi 10KDL i dróg 38KDD i 37KDD.
2. Powierzchnie placu przed ratuszem oraz powierzchnie ciągów pieszych na osiach kompozycyjnych, jako miejsca sprzyjające gromadzeniu się osób, wyznacza się jako powierzchnie wymagające specjalnego opracowania posadzki, różnorodnych form nawierzchni, kompozycji roślinnych i oświetlenia podkreślającego cechy miejsca oraz z wykorzystaniem obiektów małej architektury.
3. Ustala się zachowanie terenów ZP jako dostępnych dla ruchu pieszego.
4. Ustala się zagospodarowanie wydzielonych terenów, MW lub MW/U, a także AUC, jednym zespołem urbanistyczno-architektonicznym zgodnie z definicją § 5 ust. 1 pkt. 41.
5. Ustala się sytuowanie zabudowy w kwartałach ulic tworzących pierzeje (pierzeja ciągła tylko na terenie AUC) wzdłuż nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy z zielonymi wnętrzami i placykami.
6. W miejscach, w których wskazano na rysunku planu strefy zieleni towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej ustala się następujące nakazy i zakazy:
 - 1) wskazuje się miejsca nasadzeń zieleni wysokiej dla podniesienia walorów użytkowo – przestrzennych;
 - 2) zakazuje się realizacji nawierzchni związanych z obsługą komunikacji samochodowej;

- 3) zakazuje się realizacji budynków.
7. Wyznacza się osie kompozycyjne zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) w rejonie osi kompozycyjnych ustala się zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowych, ogrodzeń oraz obiektów i budynków tymczasowych;
 - 2) osie kompozycyjne należy uwzględniać w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie zieleni (nasadzenia drzew), posadzki, elementy małej architektury i urządzenia terenowe.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 8.

1. Ustala się zachowanie układu hydrograficznego Kanału Ożarowskiego (tereny WS) oraz jego ochronę przed zasypywaniem i zanieczyszczeniem, a wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu linii brzegowej lub przekształcenia poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, wymagają przeprowadzenia postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi Prawa Wodnego.
2. Nakazuje się lokalizację obiektów budowlanych, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń z uwzględnieniem ochrony zieleni urządzonej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej. Niezbędne dla realizacji dróg lub zabudowy wycinanie drzew wymaga uzyskania odpowiedniej zgody w odrębnym postępowaniu.

§ 9.

1. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu w jakikolwiek sposób.
2. Ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.
3. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji powodujących 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.

4. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określa się przyporządkowanie wyznaczonych na rysunku planu terenów do poszczególnych rodzajów określonych w przepisach Prawa ochrony środowiska.
5. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.
6. Zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej i kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
7. W strefie od przepompowni ścieków (poza obszarem planu) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

1. Dla terenów, na których zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być prowadzone scalenia i podziały nieruchomości, ustala się:
 - 1) dopuszczenie wydzielania nowych działek budowlanych, o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone dla terenów o różnym przeznaczeniu, z zachowaniem na każdej działce nie mniejszych niż ustalone w planie powierzchni biologicznie czynnych;
 - 2) nakaz zachowania wartości użytkowych działek, zgodnie z przeznaczeniem w planie, wszystkich części pozostałych po podziale działek budowlanych i z zachowaniem innych ustaleń planu;
 - 3) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych i kąta położenia granicy nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej ulic, w tym niepublicznych dróg wewnętrznych, należy przyjmować odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.
2. Przy podziałach przyjmuje się zasadę, zapewnienia dostępu do ulicy publicznej wszystkich działek budowlanych.
3. Przy podziałach terenów przylegających do skrzyżowań ulic, należy uwzględniać narożne ścięcia linii rozgraniczających o długości boków nie mniejszych niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej ulic lokalnych, dojazdowych lub wewnętrznych.
4. Przy podziale na wspólnoty: granice działki budowlanej z budynkami ustala się w odległości minimum 4m od ściany budynku z oknami, w odległości 1,5m od ściany budynku bez okien lub wzdłuż ściany dzielącej, a dla każdej wspólnoty

wydziela się powierzchnie wspólne z uwzględnieniem zbilansowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy i powierzchni dla odpowiedniej liczby miejsc postojowych w tym garaży.

5. Ustala się wydzielenie pasów terenu pomiędzy działkami wspólnot dla lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury.
6. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych na 8m w liniach rozgraniczających.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11.

1. Oznacza się na rysunku planu pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii, w odległości 5m od linii 15kV.
2. Nakazuje się pozostawienie strefy wymienionej w ust. 1 wolnej od wysokiej roślinności (drzew, krzewów). Lokowanie zabudowy oraz prowadzenie robót budowlanych i instalacyjnych winno odbywać się z uwzględnieniem warunków zapewniających bezpieczeństwo ludzi i ich mienia oraz prawidłową pracę linii średniego napięcia, zgodnie z przepisami prawa energetycznego.
3. Dopuszcza się zamianę linii na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc.
4. Oznacza się na rysunku planu strefę technologiczną sanitarnego kolektora tłocznego Ø 400 oraz ustala zakaz sadzenia wysokiej roślinności oraz lokowania zabudowy.

§ 12.

1. Na terenach zmeliorowanych nakazuje się zachowanie tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów czasowo zachowanych jako rolne, a sąsiadujących z obszarem planu.
2. Warunkiem realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych jest przebudowa lub likwidacja istniejących w obszarze urządzeń melioracyjnych w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenażowych i powierzchniowych.
3. Dopuszcza się przykrycie lub przebudowę istniejących rowów melioracyjnych i przeniesienie ich w linie rozgraniczające ulic, pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego.

§ 13.

1. W oznaczonym na rysunku planu obszarze występowania zaburzeń glacictektonicznych przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m² o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geologiczno-inżynierską dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m² o wysokości powyżej 2 kondygnacji).
2. Na pozostałych terenach AUC, MW/U i MW przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m² o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geotechniczną dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m² o wysokości powyżej 2 kondygnacji).

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 14.

1. Podstawowy układ uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznymi i wewnętrznym tworzą:
 - 1) ulice 10KDL i 11 KDL – publiczne klasy lokalnej;
 - 2) publiczne ulice dojazdowe KDD.
2. Ulice wymienione w ust. 1 służą obsłudze przyległych terenów zabudowy w sposób bezpośredni i z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania ulic publicznych określonych w przepisach odrębnych.
3. Dopuszcza się poza wyznaczonymi na rysunku planu ulicami, dostęp do działek budowlanych poprzez niepubliczne drogi wewnętrzne i sięgacze.

§ 15.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki jedno lub obustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających ulic lokalnych i dojazdowych.
2. Dopuszcza się chodniki na przyległych terenach zabudowy.

§ 16.

1. Ustala się lokowanie miejsc parkingowych na działkach inwestycyjnych.
2. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla usług w pasach postojowych i zatokach parkingowych.

3. W zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych, z uwzględnieniem rotacji:
 - 1) zabudowa wielorodzinna – 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie sytuowane w garażach wbudowanych, na płycie garażu, na działce inwestycyjnej lub w pasach postojowych i zatokach parkingowych;
 - 2) sklep, punkt usługowy – 3 miejsca parkingowe na sklep lub punkt usługowy;
 - 3) obiekty biurowo-administracyjne -20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) sezonowe obiekty handlowe – 2 miejsca parkingowe na obiekt;
 - 5) gastronomia – 40 miejsc parkingowych na 100 konsumentów;
 - 6) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
 - 7) usługi oświaty -30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, ale nie mniej niż 5 miejsc parkingowych;
 - 8) usługi zdrowia -10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej Zasady uzbrojenia terenu

§ 17.

1. Obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia miejskiego: siecią wodociagową, siecią kanalizacji sanitarnej, (w zależności od stwierdzonych potrzeb) siecią kanalizacji deszczowej, siecią gazową, elektryczną i telekomunikacyjną.
2. Ustala się zachowanie istniejących ciągów infrastruktury technicznej, dopuszczając ich przełożenie, rozbudowę, przebudowę, remont lub zamianę napowietrznych sieci na podziemne.
3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie ich w pasach ulicznych, tj. na terenach zawartych w liniach rozgraniczających ulic. Od zasady, o której mowa powyżej, można odstąpić tylko w przypadku, kiedy w pasie drogowym nie ma warunków, aby zgodnie z przepisami odrębnymi, realizować dany przewód. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic (w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic, a określonymi liniami zabudowy).

4. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji na warunkach określonych przez operatora sieci oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Lokalizacja stacji będzie ustalana każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
5. Budowę, rozbudowę i przebudowę poszczególnych sieci i urządzeń należy planować i prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
6. Dla wszystkich nadziemnych i podziemnych urządzeń liniowych uzbrojenia terenu, przebiegających w terenach niepublicznych ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
7. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
8. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.
9. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się przebudowę tych sieci lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych uzyskanych w odrębnym trybie.

Zasady obsługi

Zasady zaopatrzenia w wodę

§ 18.

1. Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci poprzez sukcesywnie rozbudowywane, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez zarządzającego i w dostosowaniu do powstającej zabudowy; magistrale wodociągowe sytuowane w ulicach w układzie pierścieniowym z uwzględnieniem wymogów w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, określonych w przepisach odrębnych.
2. Dopuszcza się sytuowanie sieci wodociągowej na działkach inwestycyjnych lub na terenach zieleni urządzonej, dla których takie dopuszczenie zostanie ustalone w przepisach szczegółowych.
3. Do czasu podłączenia do wodociągu oraz do celów gospodarczych i przeciwpożarowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.
4. Ustala się wyposażenie sieci w hydranty p. pożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych

§ 19.

1. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, ustala się:
 - 1) ścieki z obszaru objętego planem należy odprowadzać przy pomocy miejskiej grawitacyjnej sieci kanalizacji, do kolektora w ulicy Parkowej 11-KDL, z odprowadzeniem do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompownie) bez zmiany niniejszego planu;
 - 3) istniejące w obszarze planu kanały i przyłącza do sieci podlegają zachowaniu z dopuszczeniem, remontu, przebudowy i rozbudowy;
 - 4) w celu skanalizowania całego potencjalnego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się konieczność uzupełniającej realizacji sieci kanałów drugorzędnych;
 - 5) ścieki wprowadzone do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach.
2. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, ustala się:
 - 1) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z retencjonowaniem w zbiornikach na terenach działek inwestycyjnych z odprowadzeniem do kanałów deszczowych:
 - a) do kolektorów burzowych kanalizacji deszczowej,
 - b) do studni chłonnych – z powierzchni utwardzonych ulic,
 - c) do niezbędnej do realizacji sieci lokalnej kanalizacji deszczowej, której odbiornikiem będzie Kanał Ożarowski;
 - 2) dopuszcza się odwodnienie ciągów pieszo-jezdnych i ulic przez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy przykrawężnikowe, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy chłonne –odparowywalne, studnie chłonne i drenaż;
 - 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji lub na jezdnie ulic oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
 - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów) na terenach ZP oraz w terenach ulic;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni ulic, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem

do gruntu oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone;

- 6) w przypadku realizacji kanalizacji deszczowej zakończonej odpływem do Kanału Ożarowskiego bądź rowów chłonnych, odparowywanych itp., na wylotach kanałów należy sytuować urządzenia służące do podczyszczania ścieków, wypełniając warunki oraz normy wskazane w przepisach odrębnych.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną

§ 20.

1. Obszar objęty planem zasilany jest w energię elektryczną z GPZ Ożarów.
2. Dopuszcza się prowadzenie kablowej sieci 15kV oraz sieci niskiego napięcia na terenach wszystkich ulic i placów w obszarze objętym planem.
3. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wewnętrznych na terenach zieleni parkowej.
4. Przyłączenie obiektów odbywać się będzie w uzgodnieniu, na warunkach i według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

Zasady zaopatrzenia w gaz

§ 21.

Doprowadzenie gazu ziemnego do obszaru objętego planem nastąpi poprzez sieć gazową sytuowaną w ulicach lub na terenie zieleni parkowej, w tym ustala się:

- 1) lokowanie dopuszczonych ogrodzeń w odległości minimum 0,5m do gazociągów średniego ciśnienia;
- 2) sytuowanie szafek gazowych, otwieranych na zewnątrz, w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym dla pozostałych typów zabudowy;
- 3) zachowanie odpowiednich stref bezpieczeństwa (stref kontrolowanych) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) zgodnie z warunkami technicznymi, jakim winny odpowiadać sieci gazowe, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 40;
- 4) przyłączenie obiektów odbywać się będzie w uzgodnieniu, na warunkach i według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji

§ 22.

1. Dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich ulic w obszarze objętym planem.
2. Dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten telefonii komórkowej, przy zachowaniu następujących warunków:
 - 1) nie dopuszcza się urządzeń w formie wolno stojących budynków i budowli;
 - 2) dopuszcza się umieszczanie urządzeń na budynkach, o ile zostaną one zasłonięte elementami elewacji takimi jak gzymsy pilastry i podobne w taki sposób, że pozostaną niewidoczne na zewnątrz.

Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą

§ 23.

1. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię ciepłą poprzez zasilanie: z miejskiej sieci ciepłowniczej, gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub innych paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska.
2. Wyklucza się stosowanie kominków, jeżeli stanowią podstawowe źródło ogrzewania.

Zasady gospodarki odpadami

§ 24.

1. Dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów z obowiązkiem wywozu sposobem zorganizowanym wszystkich odpadów stałych wytwarzanych na obszarze objętym planem na wyznaczone, dla potrzeb miasta, tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów.
2. Place pod śmietniki muszą być osłonięte murem, o wysokości, co najmniej 1,6m, otoczone pasem zieleni.
3. Ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe z separatora będą usuwane i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 25.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 6 niniejszej uchwały, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska i przyrody, szczególnych warunków zagospodarowania terenów, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6 i 7 Działu II niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem AUC

§ 26.

Dla terenu centrum usługowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **AUC** jako przestrzeni publicznej, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi, a w szczególności: usługi administracji-ratusz, biura, usługi kultury, gastronomii, zdrowia, łączności, poczta, usługi finansowe, bank, apteka, komisariat policji,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, zieleń urządzona, obiekty małej architektury (figura, posąg, fontanna, rzeźba i inne obiekty architektury ogrodowej lub użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku), urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) ustala zabudowę w pierzei ciągłej wzdłuż ulicy 10KDL z dopuszczeniem ryzalitów,
- b) ustala się lokowanie dominanty architektonicznej (wieża z zegarem lub z logo) oraz na osi kompozycyjnej terenu ustala się przejście bramowe z przeszkloną elewacją na wszystkich kondygnacjach,
- c) nakazuje się ujednoczenie formy, detalu architektonicznego dla całego zespołu zabudowy. Zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków,
- d) dopuszcza się lokalizację elementów identyfikacji przestrzennej, w szczególności rzeźby, figury, pomniki, fontanny,
- e) ustala się zagospodarowanie terenu AUC jednym zespołem urbanistyczno-architektonicznym, zgodnie z zasadą, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 41;

- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 8 i 9**, w tym minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 5% działki inwestycyjnej;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) od strony ulic KDD nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) od strony ulicy 10KDL nakazuje się sytuowanie zabudowy w pierzei na odcinku wzdłuż obowiązującej linii zabudowy z dopuszczeniem ryzalitów, a na odcinku z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) wzdłuż południowej granicy terenu AUC – dopuszcza się zabudowę w granicy terenu lub w odległości 1,5m od tej granicy,
 - d) dopuszcza się przejazdy i przejścia bramowe zwłaszcza wzdłuż obowiązujących linii zabudowy,
 - e) dopuszcza się wycofanie lica parteru budynku nie więcej niż 1,5m (podcień),
 - f) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 85% działki inwestycyjnej,
 - g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy -1,5 działki inwestycyjnej,
 - h) ustala się maksymalną wysokość budynków do V kondygnacji i nie więcej niż 25m z dopuszczeniem dominanty architektonicznej o szerokości zajmującej nie więcej niż 1/3 szerokości elewacji budynku (z dopuszczeniem na całą głębokość budynku) i wysokości nie większej niż 25m,
 - i) ustala się dachy płaskie,
 - j) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków: kolor elewacji materiały naturalne lub w barwach pastelowych i szarościach z dopuszczeniem szklanych elewacji (narożniki lub całe ryzality), a dachy - ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - k) dopuszcza się umieszczanie szyldów lub napisów na elewacji budynku, a na terenie słupów ogłoszeniowych i przed ratuszem tablic informacyjnych,
 - l) zakazuje się grodzenia terenu;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** odpowiednio zgodnie z § 10, w tym:

- a) ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej: 200 m²,
 - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej od ulicy 10KDL: 20m, od ulic KDD:10m,
 - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 80^o-90^o,
 - b) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działki w istniejącej parcelacji, a realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować dokumentację geotechniczną,
 - b) ustala się likwidację urządzeń melioracyjnych na terenach zmeliorowanych. Dopuszcza się przebudowę istniejących rowów melioracyjnych pod warunkiem zachowania drożności, jeżeli przeprowadzają wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 7) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych ulic 37KDD i 38KDD,
 - b) miejsca parkingowe w podziemnym garażu, pasach postojowych i zatokach parkingowych, odpowiednio zgodnie z § 16;
- 8) **zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:**
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 7 Działu II;
- 9) **sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW

§ 27.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-MW, 2-MW, 3-MW, 4-MW i 5-MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszą, pieszo-jezdną i zielenią urządzoną,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące zabudowie w parterach, parkingi-garaże podziemne, obiekty małej architektury (kapliczka, figura, posąg, wodotrysk, inne obiekty architektury ogrodowej lub użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku), kioski, urządzenia budowlane,
- c) zakazuje się zastępowania funkcji mieszkalnej funkcjami usługowymi na wyższych kondygnacjach;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wzdłuż ulicy 10KDL ustala się zabudowę w pierzei ciągłej z dopuszczeniem wycofania ryzalitów oraz z wyznaczonymi na narożnikach liniami zabudowy obowiązującej,
- b) nakazuje się ujednoczenie formy, detalu architektonicznego, co najmniej dla wydzielonego terenu. Zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków,
- c) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacielenia sąsiednich nieruchomości oraz na zasadach ogólnych określonych w przepisach odrębnych,
- d) dopuszcza się dowolne kształtowanie elewacji niewidocznych z ulic, placów itp. pod warunkiem, że ustalona wysokość budynku nie zostanie przekroczona,
- e) dopuszcza się lokalizację akcentów przestrzennych, takich jak rzeźba, pomnik, fontanna itp.,
- f) dopuszcza się ukształtowanie terenu wokół ścian wypłyconych garaży podziemnych w formie skarp ziemnych z zielenią;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 8 i 9, w tym:

- a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% działki inwestycyjnej w tym jako wyznaczona strefa zieleni w zabudowie wielorodzinnej albo jako ogródki przydomowe (dostępne z mieszkań

wygrodzone tereny zieleni urządzonej przylegające do budynków wielorodzinnych),

- b) przyjmuje się kwalifikację terenów MW w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) od strony ulic KDD nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, odpowiednio z zachowaniem nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy z wyznaczonymi na narożnikach liniami zabudowy obowiązującej,
- b) z wyjątkiem ulicy 10KDL poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się lokowanie obiektów małej architektury, parterowych portierni-kiosków, obiektów infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się nadwieszania, przejazdy i przejścia bramowe,
- d) dopuszcza się wycofanie lica parteru budynku nie więcej niż 1,5m (podcień),
- e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki budowlanej lub inwestycyjnej lub w odległości 1,5 m od granicy,
- f) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70% działki inwestycyjnej,
- g) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy -1,5 działki inwestycyjnej,
- h) ustala się maksymalną wysokość budynków do 18,5m jako budynki do IV kondygnacji z V kondygnacją wycofaną w stosunku do lica budynku nie mniej niż 1,2m,
- i) dla budynków lub ich części poza pierzejami dopuszcza się maksymalną wysokość do 18,5m, do V kondygnacji,
- j) ustala się dachy płaskie,
- k) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach z dopuszczeniem szklanych elewacji, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- l) dopuszcza się szyldy reklamowe na elewacji budynku i znaki informacyjne. Zakazuje się umieszczania reklam na terenie,

- m) dopuszcza się ogrodzenia parkingów przyulicznych ogrodzeniem ażurowym do 1,5m wysokości. Zakazuje się ogrodzenia terenu od strony Kanału Ożarowskiego. Zakazuje się ogrodzeń pełnych lub z prefabrykowanych elementów betonowych;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 10, w tym:

- a) ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
- minimalnej powierzchni działki budowlanej: 2000 m²,
 - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 20m,
 - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 80°-90°,
- b) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod niepubliczne drogi wewnętrzne lub ich poszerzenie,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działki w istniejącej parcelacji, jeżeli realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- a) warunki inwestowania na terenach zmeliorowanych odpowiednio według § 12 ust. 2 i 3; dotyczy terenu 3-MW, 4-MW i 5-MW,
- b) przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować dokumentację geotechniczną, a w oznaczonym na rysunku planu obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych (na terenach 3 - MW, 5 -MW, 4 - MW) należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m² o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geologiczno-inżynierską dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m² o wysokości powyżej 2 kondygnacji),
- c) na terenie 4-MW warunki zabudowy w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV odpowiednio według § 11 ust. 1,2 i 3
- d) na terenie 4 -MW warunki zabudowy w strefie technologicznej kolektora sanitarnego według § 11 ust. 4;
- e) na terenie 4-MW w potencjalnym zasięgu oddziaływania przepompowni ścieków ustala się zakaz lokowania zabudowy mieszkaniowej;

7) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych ulic KDL i KDD,

- b) miejsca parkingowe zgodnie z § 16;
- 8) **zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:**
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 7 Działu II;
- 9) **sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MW/U

§ 28.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-MW/U**, **2-MW/U**, **3-MW/U**, **4-MW/U** i **5-MW/U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją pieszo-jezdną i zielenią urządzoną,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi towarzyszące zabudowie, parkingi-garaże podziemne, obiekty małej architektury (kapliczka, figura, posąg, wodotrysk, inne obiekty architektury ogrodowej lub użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku), kioski, urządzenia budowlane;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) ustala strefy zabudowy wyznaczone nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z odcinkami pierzei ciągłych z dopuszczeniem wycofania ryzalitów,
 - b) ustala się lokowane usług, co najmniej w parterach budynków zwłaszcza w budynkach sytuowanych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy,
 - c) ustala się zagospodarowanie wydzielonych terenów jednym zespołem urbanistyczno-architektonicznym, zgodnie z zasadą, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 41,
 - d) nakazuje się ujednoczenie formy, detalu architektonicznego, co najmniej dla wydzielonego terenu. Zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków,

- e) nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacienienia sąsiednich nieruchomości oraz na zasadach ogólnych określonych w przepisach odrębnych,
- f) dopuszcza się dowolne kształtowanie elewacji niewidocznych z ulic, placów itp. pod warunkiem, że ustalona wysokość budynku nie zostanie przekroczona,
- g) dopuszcza się lokalizację akcentów przestrzennych, takich jak rzeźba, pomnik, fontanna itp.,
- h) dopuszcza się ukształtowanie terenu wokół ścian wypłyconych garaży podziemnych w formie skarp ziemnych z zielenią;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 8 i 9, w tym:

- a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% działki inwestycyjnej, w tym jako strefy zieleni w zabudowie wielorodzinnej albo jako ogródki przydomowe (dostępne z mieszkań wyгородzone tereny zieleni urządzonej przylegające do budynków wielorodzinnych),
- b) przyjmuje się kwalifikację terenów MW/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo- usługową;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) od strony dróg nakazuje się sytuowanie nowej zabudowy, odpowiednio z zachowaniem nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy, z wyznaczonymi na narożnikach liniami zabudowy obowiązujące,
- b) z wyjątkiem ulicy 10-KDL oraz terenu 4-MW/U obiekty małej architektury, parterowe portiernie-kioski i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy,
- c) dopuszcza się nadwieszenia, przejazdy i przejścia bramowe,
- d) dopuszcza się wycofanie lica parteru budynku nie więcej niż 1,5m (podcień),
- e) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
- f) ustala się osie kompozycyjne w przestrzeniach pasaży wymagających specjalnego opracowania posadzki, w tym przeznaczonych wyłącznie dla ruchu pieszego,
- g) oznacza się miejsca wprowadzenia szpalerów drzew,

- h) dopuszcza się lokowanie ogródków tarasowych na wysokich parterach,
- i) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70% działki inwestycyjnej,
- j) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy -1,5 działki inwestycyjnej,
- k) dopuszcza się usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży w lokalu,
- l) dopuszcza się sklep osiedlowy do 150m² powierzchni sprzedaży,
- m) ustala się maksymalną wysokość budynków do 18,5m jako budynki do IV kondygnacji z V kondygnacją wycofaną w stosunku do lica budynku nie mniej niż 1,2m,
- n) dla budynków lub ich części sytuowanych poza pierzejami dopuszcza się maksymalną wysokość do 18,5m, do V kondygnacji,
- o) ustala się dachy płaskie,
- p) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: materiały naturalne lub kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach z dopuszczeniem szklanych elewacji, a dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości,
- q) dopuszcza się barwne elementy charakterystyczne dla danego rodzaju inwestycji lub danego inwestora lub użytkownika, w tym tablice i kasetony informacyjne,
- r) dopuszcza się szyldy reklamowe na elewacji budynku oraz reklamy na terenie w postaci pasa reklamowego o szerokości do 0,7m umieszczonego na wysokości gzymsu pierwszej kondygnacji,
- s) dopuszcza się ogrodzenia parkingów przyulicznych ogrodzeniem ażurowym do 1,5m wysokości. Zakazuje się grodzienia terenu od strony Kanału Ożarowskiego. Zakazuje się ogrodzeń pełnych lub z prefabrykowanych elementów betonowych;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: odpowiednio zgodnie z § 10, w tym:

- a) ustala się wydzielenie nowych działek budowlanych przy zachowaniu:
 - minimalnej powierzchni działki budowlanej: 2000 m²,
 - minimalnej szerokości frontu działki budowlanej: 20m,
 - kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 80°-90°,
- b) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone planem wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń

- infrastruktury technicznej pod niepubliczne drogi wewnętrzne lub ich poszerzenie,
- c) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działki w istniejącej parcelacji, jeżeli realizacja zabudowy na tych działkach zgodna będzie z przepisami odrębnymi;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) warunki inwestowania na terenach zmeliorowanych odpowiednio według § 12 ust. 2 i 3; dotyczy terenu 1-MW/U, 2-MW/U, 3-MW/U i 4-MW/U,
 - b) przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować dokumentację geotechniczną;
- 7) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych ulic KDL i KDD,
 - b) miejsca parkingowe odpowiednio zgodnie z § 16;
- 8) **zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:**
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 7 Działu II;
- 9) **sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 10) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

Rozdział 4

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZP

§ 29.

Dla terenów zieleni parkowej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-ZP, 2-ZP, 3-ZP i 4-ZP** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zbiorniki retencyjno – infiltracyjno - odparowywalne, obiekty małej architektury (kapliczka, figura, posąg, wodotrysk, inne obiekty architektury

ogrodowej lub użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku);

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) kształtowanie zieleni niskiej i wysokiej w szpalerach,
 - b) niedopuszczalna lokalizacja napowietrznej sieci infrastruktury technicznej;
- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 8 i 9, w tym:**

minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80% dla każdego terenu ZP;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) ustala się wprowadzenie szpalerów drzew,
 - b) na terenach ZP zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych,
 - c) zakazuje się umieszczania reklam,
 - d) zakazuje się grodzenia terenów ZP dopuszczając wyznaczanie granic terenów ZP murkami, żywopłotami, donicami kwiatowymi;
- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** odpowiednio zgodnie z § 10, w tym:
 - a) ustala się zachowanie poszczególnych terenów ZP jako odrębnych nieruchomości,
 - b) dopuszcza się wydzielanie z terenów ZP nowych działek budowlanych wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

warunki inwestowania na terenach zmeliorowanych odpowiednio według § 12, ust. 1 i 3- dotyczy terenu 1-ZP i 2-ZP;
- 7) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

ustala się obsługę komunikacyjną od strony przyległych ulic KDD;
- 8) **zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:**

odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 7 Działu II;
- 9) **sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

- 10) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 6

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem WS

§ 30.

Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-WS, 2-WS, 3-WS i 4-WS** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe - Kanał Ożarowski,
 - b) przeznaczenie dopuszczane: mostki, urządzenia wodne, sieci infrastruktury technicznej (przejścia poprzeczne);

- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) zachowanie otwartego Kanału Ożarowskiego z dopuszczeniem zmian korytarza (przesunięcia),

 - b) nasadzenia szpalerowe jako obudowa biologiczna;

- 3) **zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 8 i 9, w tym:**
minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90% poszczególnych terenów WS;

- 5) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** odpowiednio zgodnie z § 10, w tym: ustala się zachowanie poszczególnych terenów WS jako odrębnych nieruchomości;

- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
 - a) zachowanie otwartego Kanału Ożarowskiego, zachowanie działających urządzeń odwadniających sąsiednie tereny,

 - b) zakaz samowolnego odprowadzania wód opadowych,

 - c) zakaz zasypywania i zanieczyszczania,

 - d) zakaz lokowania reklam i ogrodzeń;

- 7) **zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
ustala się obsługę komunikacyjną odpowiednio od strony przyległych ulic KDL i KDD;

- 8) **zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:**

- odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 7 Działu II;
- 9) **sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
nie określa się;
- 10) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 7

Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej oznaczonych symbolem KD

§ 31.

Dla terenów publicznych dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **10-KDL**- przedłużenie ul. Nadbrzeżnej i **11-KDL**-część ulicy Parkowej, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa –drogi lokalne,
- b) przeznaczenie uzupełniające: pasy postojowe lub zatoki parkingowe, chodniki, ścieżka rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoki i przystanki autobusowe,
- c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją, obiekty małej architektury (ławki, pojemniki kwiatowe i służące utrzymaniu porządku), kioski;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ochrony środowiska i przyrody:

- a) dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności),
- b) na fragmencie drogi 10-KDL zachowuje się otwarty Kanał Ożarowski;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się linie rozgraniczające planowanej ulicy 10-KDL i istniejącej ul. Parkowej 11-KDL zgodnie z rysunkiem planu,
- b) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 3,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) oznacza się teren przestrzeni publicznej, część ulicy 10-KDL przylegającą do terenu AUC, do zagospodarowania jako plac- miejsce wymagające specjalnego opracowania posadzki, w części przeznaczony wyłącznie dla ruchu pieszego z dopuszczalnym lokowaniem elementów identyfikacji przestrzennej (rzeźba, fontanna, pomnik),

- d) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych dopuszczając słupy-tablice ogłoszeniowo-reklamowe,
 - e) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) warunki inwestowania na terenach zmeliorowanych odpowiednio wg § 12,
 - b) przed przystąpieniem do działań projektowych na oznaczonym na rysunku planu obszarze występowania zaburzeń glicitektonicznych należy opracować ekspertyzę;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
- a) odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II,
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i zgodny z przepisami odrębnymi;
- 6) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
- do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego , uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 7) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
- określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

§ 32.

Dla terenów publicznych dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **6a-KDD, 6b-KDD, 8-KDD, 9-KDD, 10-KDD, 34-KDD, 36a-KDD, 36b-KDD, 37-KDD, 38-KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi dojazdowe,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej,

- c) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej nie związane z komunikacją, obiekty małej architektury (ławki, pojemniki kwiatowe i służące utrzymaniu porządku), kiosk;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego:**
dopuszcza się wprowadzanie zieleni niskiej i wysokiej, o ile nie stworzy to zagrożenia ruchu drogowego (np. ograniczenia widoczności);
- 3) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- a) oznacza się teren przestrzeni publicznej, części ulic 37-KDD i 38-KDD przylegające do terenu AUC, do zagospodarowania jako miejsce wymagające specjalnego opracowania posadzki, w części przeznaczone wyłącznie dla ruchu pieszego,
 - b) ustala się linie rozgraniczające planowanych ulic 6b-KDD, 8-KDD, 9-KDD, 10-KDD, 36a-KDD i 36b-KDD, 37-KDD i 38-KDD oraz istniejącej ul. Szkolnej 34-KDD zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ustala się linie rozgraniczające części stniejącej ulicy Kapuckiej 6b-KDD na podstawie analizy zgodnie z § 7 rozporządzenia Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz. 430),
 - d) określa się szerokość pasa ruchu w obszarze planu na 3,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się zakaz umieszczania tablic i obiektów reklamowych, dopuszczając słupy ogłoszeniowo-reklamowe,
 - f) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, kosze na śmieci,
 - g) przy podziale terenu przeznaczonego pod ulicę 36a-KDD i 36b-KDD należy każdorazowo wydzielać odpowiednie narożne ścięcia linii rozgraniczającej oraz działki pod tę ulicę, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) warunki inwestowania na terenach zmeliorowanych odpowiednio wg § 12,
 - b) przed przystąpieniem do działań projektowych na oznaczonym na rysunku planu obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych należy opracować ekspertyzę;
- 5) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
- a) odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 8 Działu II,

b) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i zgodny z przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę lub zgłaszania robót (chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej);

6) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego , uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

7) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:

określa się stawkę procentową w wysokości 0 %.

Dział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 33.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym planem przestają obowiązywać ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew uchwalonego Uchwałą Nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r. z późn. zm. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2006 r. Nr 264 poz. 10384 z dnia 19 grudnia 2006 r.). W ich miejsce wprowadza się ustalenia stanowiące treść niniejszej uchwały.

§ 34.

Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 36.

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.