

**UCHWAŁA Nr 280/05  
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 3 lutego 2005 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Szeligi.**

(Warszawa, dnia 7 kwietnia 2005 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) uchwałami Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim; uchwałą nr 121/2000 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 lutego 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki oraz uchwałą nr 210/04 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2004r. w sprawie zmiany uchwały nr 121/2000 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 lutego 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obrębu PGR Szeligi, Rada Miejska uchwala, co następuje:

## Rozdział 1

### Zakres obowiązywania planu

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Szeligi zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

**§ 2. 1.** Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest rozwój funkcji usługowej i funkcji mieszkaniowej z zachowaniem ładu przestrzennego i lokalnych uwarunkowań oraz wyznaczenie terenów dla realizacji lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych.

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

**§ 3.** Granice planu są wyznaczone na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 4. 1.** Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami obowiązywania ustaleń planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obowiązywania ustaleń planu;
- 2) linie rozgraniczające terenów o różnych funkcjach;
- 3) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych;
- 4) granice obszarów chronionych;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) oznaczenia przebiegu komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. Linie rozgraniczające dojazdów mogą być korygowane (przesuwane) w procesie realizacji inwestycji i przebudowy dróg oraz przy podziałach geodezyjnych z zachowaniem innych przepisów planu bez konieczności zmiany niniejszego planu.

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

**§ 5. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu stanowiące akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej z wniesionymi granicami obowiązywania ustaleń planu;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) zaleceniach - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu;
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach obowiązywania ustaleń planu przedstawionych na rysunku planu;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, oznaczoną cyframi i literami;
- 9) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub jej fragment (nie zawsze jest to działka ewidencyjna), której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego. Istniejące granice nieruchomości są wniesione na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego na mapie i w terenie;
- 10) terenach realizacji celów publicznych - należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych ustaw;
- 11) oznaczeniu przeznaczenia terenów przy pomocy kilku symboli- należy przez to rozumieć równoważność poszczególnych funkcji z dopuszczeniem realizacji jednej z funkcji przy zachowaniu innych ustaleń planu z zachowaniem zasady, że ewentualna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu służących jednej funkcji nie może uniemożliwić realizacji innej funkcji na działkach sąsiednich;
- 12) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (oświata, administracja, ochrona zdrowia i opieka społeczna, kultura, obsługa nieruchomości);
- 13) zabudowie usługowej i obiektach produkcyjnych bez przesądzania profilu - 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;
- 14) zespole zabudowy - należy przez to rozumieć wydzieloną drogami lub dojazdami część osiedla mieszkaniowego, zespół usługowy, obiekt usługowo - produkcyjny firmy; realizowany jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek;
- 15) powierzchni przyrodniczo aktywnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki: niezabudowaną, nie utwardzoną, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, użytkowaną rolniczo, trawiastą nawierzchnię urządzeń sportowych a także powierzchnie wodne;
- 16) zachowaniu istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć budynki i obiekty wskazane do zachowania, które nie podlegną wyburzeniu w związku z realizacją funkcji ustalonych w planie oraz które nie są samowolą budowlaną w myśl stosownych przepisów Prawa budowlanego;
- 17) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie dzielące obszar planu na tereny i działki o różnych funkcjach oraz linie wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających ulic i dojazdów których przebieg może być korygowany do pozwolenia na budowę albo przy opracowaniu danych technicznych ulic;

- 18) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających ulic, dojazdów, granic działki lub do realizacji według przepisów odrębnych;
  - 19) ulicy - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznaczony w zależności od klasy na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej związane i nie związane z funkcją komunikacyjną oraz zieleń;
  - 20) dojazdach - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która pełni funkcję wewnętrznej publicznej i niepublicznej ulicy dojazdowej dla pozostałych działek do niej przylegających na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 21) maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
    - a) nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku, w tym kondygnacji poddasza określanej jako 0,5 kondygnacji i sutereny określanej jako 0,5 kondygnacji (wysokość sutereny określa się na 0,6m do 1,2m od poziomu terenu do poziomu  $\pm 0,00$ , z tym że dla obiektów usługowych wysokość sutereny określa się na 0,6m od poziomu terenu),
    - b) maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu  $\pm 0,00$  do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich).
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

#### **§ 6. Plan zawiera ustalenia dotyczące:**

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linii rozgraniczających ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów a także wskaźniki intensywności zabudowy;
- 4) zasad i warunków podziału na działki budowlane;
- 5) warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego;
- 6) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związanych z występowaniem ograniczeń;
- 7) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 7. 1.** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu do pozwolenia na budowę, podziału działek należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.

2. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

#### **1. Przeznaczenie terenów**

**§ 8. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem M;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MU/MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy produkcyjno - usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem PU;
- 6) teren urządzeń zaopatrzenia w wodę z zielenią urządzoną - oznaczony na rysunku planu symbolem WZ/Z;
- 7) tereny stacji elektroenergetycznych 15/0.4kV - oznaczone na rysunku planu symbolem EE;
- 8) tereny komunikacji: zachowanych i projektowanych ulic z urządzeniami pomocniczymi komunikacji,

ciągami zieleni oraz urządzeniami infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:

- a) KUZ - ulice zbiorcze,
- b) KUL - ulice lokalne,
- c) KUD - ulice dojazdowe,
- d) KD - dojazdy.

2. Plan ustala zasięg terenów i obiektów przeznaczonych na cele publiczne:

- 1) tereny ulic publicznych (jezdnie komunikacji kołowej, przestrzenie komunikacji pieszej, ścieżki rowerowe);
  - 2) tereny zieleni ulicznej;
  - 3) tereny lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: stacja uzdatniania wody, napowietrzne linie 220kV, 110kV i 15kV, gazociąg wysokiego ciśnienia.
3. Na terenach przestrzeni publicznych i w obiektach użyteczności publicznej ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych.

## **2. Obszary i obiekty chronione**

**§ 9.** Tereny zmeliorowane, dla których plan ustala:

- 1) przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub przebudowy drenażu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
- 2) nakaz uzgadniania z zarządem melioracji wszelkiej zabudowy i zagospodarowywania terenów zmeliorowanych, przebudowy sieci drenarskich i odprowadzania ścieków deszczowych;
- 3) plan dopuszcza przekrycie rowów przebiegających wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

## **3. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody**

**§ 10.** Plan ustala zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru planu poprzez:

- 1) docelowe objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników, oraz zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do rowów i gruntu;
- 2) ochronę i zachowanie ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej i zagospodarowanie zielenią pasów terenów wzdłuż ulic;
- 3) utrzymanie minimalnego % powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 15;
- 4) odwodnienie terenów zabudowy mieszkaniowej na własnych działkach i do rowu oraz docelowo odwodnienie terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej;
- 5) prowadzenie wszelkiego koniecznego uzbrojenia w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
- 6) zachowania porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
- 7) wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych - odnawialnych źródeł energii;
- 8) zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i ulice;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów usług i usługowo-produkcyjnych, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem własnej działki albo poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
- 10) budowę obiektów produkcyjno - usługowych, handlu hurtowego oraz biurowo - administracyjnych z jednoczesną budową infrastruktury technicznej i komunikacji, co najmniej w granicy lokalizacji tych obiektów.

## **4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 11.1.** Na terenach, w zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych

najwyższych napięć, wynikającym ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego linii 110kV i linii 220kV (w korytarzu wyznaczonym na rysunku planu), plan ustala ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniające bezpieczeństwo ludzi i prawidłową pracę linii.

2. Warunki inwestowania w wyznaczonych korytarzach, o których mowa w ust. 1, winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego.

3. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych, 15kV (po 5m od osi linii w każdą stronę), określonych zgodnie z przepisami odrębnymi, należy sytuować w uzgodnieniu z operatorem sieci.

4. Plan dopuszcza przebudowę i zmianę tras napowietrznych linii elektroenergetycznych.

5. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych ograniczenia dla zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenu tracą moc.

**§ 12.** 1. Aktualnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

2. Zgodnie z art. 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001r. Wokół istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  500mm plan wskazuje strefę kontrolowaną (po 50m w każdą stronę od osi gazociągu), w której realizacja obiektów wymaga szczegółowych warunków oraz uzgodnienia planowanej inwestycji z operatorem sieci.

**§ 13.** Ustala się, że w przypadku zmiany przepisów prawa i norm zasięgi lokalnych ograniczeń ulegają zmianie zgodnie ze zmianą przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

## **5. Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną**

**§ 14.** Plan ustala zasadę, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) do celów bytowych, plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez sieć drugorzędą sukcesywnie rozbudowywaną w układzie pierścieniowym, zasilaną z istniejącego w terenie WZ/Z ujęcia wody zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy organ gminy. Plan dopuszcza zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych) z ewentualnym uwzględnieniem hydrantów nadziemnych,
- 2) ścieki w systemie rozdzielczym odprowadzone będą docelowo do grupowej oczyszczalni ścieków w terenie poza obszarem planu. Ścieki produkcyjne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji winny być podczyszczone na własnej działce. Należy liczyć się z koniecznością budowy przepompowni ścieków. Do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości płynne systematycznie opróżnianych taborem asenizacyjnym. Plan nie wyklucza w okresie przejściowym realizacji własnej (mechaniczno-biologicznej) oczyszczalni ścieków na własnej działce w terenie PU. Warunki i miejsce odprowadzenia oczyszczonych ścieków z lokalnej oczyszczalni zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi przez właściwy organ;
- 3) wody opadowe:
  - a) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych winny być podczyszczone z substancji ropopochodnych i zawiesin, a po zretencjonowaniu, łącznie ze ściekami z dachów odprowadzane do rowów poprzez własne zbiorniki odparowywalne z separatorami. Odprowadzenie ścieków deszczowych do rowów wymaga szczegółowych warunków oraz uzgodnienia z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych,
  - b) ze względu na przeznaczenie pod zainwestowanie znacznych obszarów zmeliorowanych odprowadzenie podczyszczonych ścieków deszczowych do rowu wymaga wykonania, przez inwestorów terenów PU, odpowiednio uzgodnionej ekspertyzy odwodnienia tych terenów,
  - c) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno - retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów PU, U i usług w terenach MU,

- d) odwodnienie ulic rowami przydrożnymi, po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach produktów ropopochodnych usytuowanych w liniach rozgraniczających ulic, ze zrzutem do odbiornika,
  - e) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie ulic;
- 4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej, odpowiedniej infrastruktury energetycznej, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń. Warunki przyłączenia określi właściwy Zakład Energetyczny:
- a) ustala się zachowanie urządzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych dopuszczając ich przebudowę i przełożenie,
  - b) plan wskazuje na rysunku planu korytarze dla przebudowanej sieci i dopuszcza przebudowę kolizyjnych z projektowaną zabudową napowietrznych linii energetycznych 15kV w uzgodnieniu z operatorem sieci,
  - c) ustala się projektowanie systemu tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi,
  - d) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,
  - e) na wydzielonej działce w terenie U, PU i usług w terenie MU należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowych 15/0,4kV na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny,
  - f) dopuszcza się realizację transformatorowych stacji wewnątrzowych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN,
  - g) realizacja projektowanych słupowych stacji transformatorowych 15/0,4kV na działkach o wymiarach 2,0 x 3,0m oraz na działkach wyznaczonych na rysunku planu jako tereny EE pod warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym; lokalizacja i realizacja słupowych stacji transformatorowych nie wymaga zmiany planu,
  - h) plan zezwala na stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu, wiatrowni;
- 5) plan przyjmuje zasilanie w łącza telefoniczne według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci;
- 6) plan ustala, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci, po spełnieniu warunków techniczno - ekonomicznych i w uzgodnieniu z operatorem sieci z istniejącej (poza obszarem planu) stacji redukcyjno - pomiarowej I° Mory:
- a) wzdłuż gazociągów plan ustala strefę kontrolowaną zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
  - b) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia mogą wynosić 0.5m,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń, a dla pozostałych typów zabudowy, w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki lub energię elektryczną, albo inne niekonwencjonalne źródła energii;
- 8) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywożenia odpadów komunalnych, a także wyposażenie każdej posesji w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów. Odpady związane z funkcjonowaniem usług i produkcji podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

**§ 15.1.** Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów.

2. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych i gazowych do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu ustawy "Prawo Energetyczne" z dnia 10 kwietnia 1997r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów.

3. Lokalizacja sieci i urządzeń poza liniami rozgraniczającymi ulic i dojazdów wymaga uzyskania służebności gruntowej.

4. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej, w miejscach kolizyjnych, może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.

5. Plan respektuje dotychczasowe decyzje i ustalenia dotyczące zasad rozbudowy systemów infrastruktury w zakresie źródeł i kierunków zasilania.

6. Plan dopuszcza 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 ewentualna uciążliwość nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

7. Plan dopuszcza wycinkę drzew spowodowaną konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

#### **1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M**

**§ 16.** 1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie uzupełniające;
  - a) budynki gospodarcze (w tym garaże), jeden na działce o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60m<sup>2</sup>,
  - b) infrastruktura techniczna dla potrzeb lokalnych lub potrzeb działki, dojazdu, dojścia, podjazdu, zieleń, miejsca postojowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - wbudowane usługi towarzyszące, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 12, pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t. oraz, że usługi zajmować będą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego albo gospodarczego;
- 3) plan zakazuje:
  - a) lokalizacji na terenach M handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw i zabudowy zagrodowej,
  - b) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej większej niż 50m<sup>2</sup>,
  - c) lokowania masztów telefonii komórkowej,
  - d) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w ust. 1 i 2 przeznaczenia.

4. Do czasu realizacji funkcji wymienionych w ust. 1 i 2 plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu.

5. Plan ustala warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) działka:
  - a) dla mieszkaniowej zabudowy wolno stojącej na działce o minimalnej powierzchni 1000m<sup>2</sup> z dopuszczalnym 5% obniżeniem tej powierzchni, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,
  - b) dla mieszkaniowej zabudowy bliźniaczej na działce o minimalnej powierzchni 1000m<sup>2</sup> (dwa segmenty) z dopuszczalnym 5% obniżeniem tych powierzchni, plan ustala lokowanie jednego mieszkania w każdym segmencie,
  - c) plan zachowuje, z prawem zabudowy zabudową mieszkaniową jednorodziną bez usług (budynek wolno stojący lub segment bliźniaka) działki o powierzchniach nie mniejszych niż 450m<sup>2</sup>, jeżeli są to: działki w parcelacjach plombowych, działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, jeżeli działek nie można powiększyć poprzez przyłączenie fragmentów innych działek i działki o zmniejszonych powierzchniach w wyniku poszerzenia przyległych ulic i dojazdów;
- 2) kształtowanie zabudowy:
  - a) na każdej działce ustala się zachowanie, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej, maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% oraz maksymalną powierzchnię utwardzoną do 50%,
  - b) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej,

- bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Plan preferuje lokowanie garaży i budynków gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,
- c) zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 21 plan ustala wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji, a budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji,
  - d) postuluje się stosowanie dachów spadzistych o symetrycznych połaciach;
- 3) linie zabudowy:
- a) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic i dojazdów; poza linie zabudowy mogą być wysunięte obiekty małej architektury i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11, zostaną ustalone do pozwolenia na budowę na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) w odniesieniu do działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną gdy przy bocznej granicy działki znajduje się budynek mieszkalny, garaż lub budynek gospodarczy sąsiada, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, plan postuluje realizowanie budynku mieszkalnego, garażu i budynku gospodarczego w układzie bliźniaczym (tzn. przybudowanego do budynku sąsiada). Od wymagania tego można odstąpić, jeżeli działka ma szerokość większą niż 20 m, albo budynki sąsiednie są substandardowe i można się spodziewać ich wymiany;
  - d) dla działek mniejszych niż 1000m<sup>2</sup> i dla działek o szerokości mniejszej niż 20m plan postuluje zabudowę w układzie bliźniaczym dopuszczając etapową (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy działki jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 4) reklamy i inne znaki informacyjno - plastyczne należy sytuować wzdłuż linii ogrodzeń albo na budynkach;
- 5) ogrodzenia należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów, nie wyższe niż 1.8m nad poziom terenu i ponad cokołem nie wyższym niż 0.6 m nad poziom terenu, ogrodzenia ażurowe, co najmniej w 25% i z narożnym ścięciem linii ogrodzeń nie mniejszym niż 5 x 5m. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

**§ 17.** 1. Plan dopuszcza inny niż na rysunku planu podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania oraz pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni działek, o których mowa w § 16 ust. 5 pkt 1 i zachowania odpowiednich powierzchni przyrodniczo aktywnych. Dla zachowania tego warunku, plan ustala łączenie działek i części działek.

2. Plan ustala, że wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej poprzez ustalone bezpośrednie zjazdy na drogi KUD i KUZ lub dojazdami, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 20.

**§ 18.** 1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:

- 1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9; oraz dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania:
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o którym mowa w § 11;
- 3) urządzeń gazowych, o którym mowa w § 12.

2. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841).

**§ 19.** Plan przyjmuje dla terenów M odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10.

**§ 20.** Plan przyjmuje dla terenów M odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

**§ 21.** 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną działek w terenach M z przyległych istniejących ulic KUD lub dojazdów KD oraz zachowuje zjazdy na ulicę KUZ w przypadku braku innej możliwości.

2. Na każdej działce z zabudową mieszkaniową jednorodziną należy wyznaczyć minimum 2 miejsca



postojowe dla samochodów osobowych. Miejsca postojowe dla usług wbudowanych należy lokalizować na własnych działkach według następujących minimalnych wskaźników; 3-4 miejsca postojowe na sklep lub z uwzględnieniem rotacji oraz co najmniej 30 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> p. uż. innych usług.

## 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU

§ 22. 1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa:

- 1) zachowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym z wbudowanymi usługami towarzyszącymi lub z usługami towarzyszącymi w oddzielnych budynkach (np. usługi handlu do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, usługi rzemiosła - szewc, krawiec, fryzjer, naprawa sprzętu domowego, usługi zdrowia - apteka, gabinet lekarski, gabinet odnowy, usługi administracji - punkt przyjęć, biuro rachunkowe, usługi gastronomii),
- 3) a także, zabudowa usługowa z wbudowaną funkcją mieszkaniową lub socjalną (np.: usługi handlu do 200m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, usługi rzemiosła, usługi zdrowia, usługi administracji, usługi gastronomii, hotele, handel hurtowy, magazyny, obsługa techniczna pojazdów, naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw).

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: budynek gospodarczy i garaż, jeden na działce o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi lub zabudowy usługowej z wbudowaną funkcją mieszkaniową: obiekty i urządzenia niezbędne dla funkcjonowania usług ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - c) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, dla potrzeb lokalnych lub potrzeb działki, dojazdu, dojścia, podjazdu, zieleń, miejsca postojowe;
- 2) plan zakazuje:
  - a) lokalizacji na działkach, z zachowaną wolno stojącą lub bliźniaczą zabudową mieszkaniową jednorodziną, z zabudową mieszkaniową (wolno stojącą i bliźniaczą) z wbudowanymi usługami towarzyszącymi albo z zabudową z usługami towarzyszącymi w oddzielnych obiektach; handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej większej niż 100m<sup>2</sup>,
  - b) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
  - c) lokowania masztów telefonii komórkowej,
  - d) lokalizowania w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 110kV i 220kV zabudowy mieszkaniowej i funkcji związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w ust. 1 i 2 przeznaczenia.

4. Do czasu realizacji funkcji wymienionych w ust. 1 i 2 plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu i obiektów.

5. Plan ustala warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) działka:
  - a) dla zachowanej mieszkaniowej zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej na działce o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego (jednego segmentu bliźniaka) z jednym mieszkaniem,
  - b) dla mieszkaniowej zabudowy wolno stojącej z usługami towarzyszącymi wbudowanymi albo z usługami towarzyszącymi w oddzielnych obiektach na działce o minimalnej powierzchni 1000m<sup>2</sup>, z dopuszczalnym 5% obniżeniem tej powierzchni, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,
  - c) dla mieszkaniowej zabudowy bliźniaczej z usługami towarzyszącymi wbudowanymi albo z usługami towarzyszącymi w oddzielnych obiektach, na działce o minimalnej powierzchni 1000m<sup>2</sup> (jeden segment), z dopuszczalnym 5% obniżeniem tej powierzchni, plan ustala lokowanie jednego

- mieszkania w segmencie,
- d) plan zachowuje działki o powierzchniach mniejszych niż 1000m<sup>2</sup> z prawem zabudowy zabudową mieszkaniową jednorodzinną (budynek wolno stojący lub segment bliźniaka) i z wbudowanymi usługami towarzyszącymi, jeżeli są to: działki w parcelacjach plombowych, jeżeli działek nie można powiększyć poprzez przyłączenie fragmentów innych działek,
  - e) dla zabudowy usługowej z wbudowaną funkcją mieszkaniową lub socjalną plan ustala działkę o minimalnej powierzchni 2000m<sup>2</sup> z dopuszczalnym 5% obniżeniem tej powierzchni;
- 2) kształtowanie zabudowy:
- a) dla zachowanej mieszkaniowej zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej plan ustala: zachowanie, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej, maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% oraz maksymalną powierzchnię utwardzoną do 50% powierzchni działki,
  - b) dla wolno stojącej i bliźniaczej zabudowy mieszkaniowej z wbudowanymi usługami towarzyszącymi albo z usługami towarzyszącymi w oddzielnych obiektach plan ustala na: zachowanie, co najmniej 30% powierzchni przyrodniczo aktywnej na działce, maksymalną powierzchnię zabudowy do 50% oraz maksymalną powierzchnię utwardzoną do 70% powierzchni działki,
  - c) dla zabudowy usługowej z wbudowaną funkcją mieszkaniową lub socjalną plan ustala: zachowanie, co najmniej 20% powierzchni przyrodniczo aktywnej, maksymalną powierzchnię zabudowy do 60% oraz maksymalną powierzchnię utwardzoną do 80% powierzchni działki,
  - d) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Plan preferuje lokowanie garaży i budynków gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,
  - e) zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 21 plan ustala wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji, budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji a zabudowy usługowej do 3 kondygnacji;
  - f) postuluje się stosowanie dachów spadzistych o symetrycznych połaciach,
- 3) linie zabudowy:
- a) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic i dojazdów; poza linie zabudowy (pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy i dojazdu) mogą być wysunięte obiekty małej architektury, budynki portierni i obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11, zostaną ustalone do pozwolenia na budowę na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) plan postuluje minimalną linię zabudowy dla obiektów z usługami towarzyszącymi w odległości 4m od wspólnej granicy z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
  - d) dla nowej zabudowy usługowej z wbudowaną funkcją mieszkaniową lub socjalną wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, plan ustala linie zabudowy na 1,5 wysokości zabudowy obiektów usług,
  - e) w odniesieniu do działek przeznaczonych pod zachowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wbudowanymi usługami towarzyszącymi, gdy przy bocznej granicy działki znajduje się budynek mieszkalny, garaż lub budynek gospodarczy sąsiada, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, plan postuluje realizowanie budynku mieszkalnego, garażu i budynku gospodarczego w układzie bliźniaczym (tzn. przybudowanego do budynku sąsiada). Od wymagania tego można odstąpić; jeżeli działka ma szerokość większą niż 20m, albo budynki sąsiednie są substandardowe i można się spodziewać ich wymiany,
  - f) dla działek mniejszych niż 1000m<sup>2</sup> i dla działek o szerokości mniejszej niż 20m plan postuluje zabudowę w układzie bliźniaczym dopuszczając etapową (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym;
- 4) reklamy i inne znaki informacyjno - plastyczne należy sytuować wzdłuż linii ogrodzeń albo na budynkach;
- 5) ogrodzenia należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów, nie wyższe niż 1,8m nad poziom terenu i ponad cokołem nie wyższym niż 0.6 m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%, z narożnym ścięciem linii ogrodzeń nie mniejszym niż 5 x 5m. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

**§ 23. 1.** Plan dopuszcza inny niż na rysunku planu podział na działki pod warunkiem dostosowania

wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania oraz pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni działek, o których mowa w § 22 ust. 5 pkt 1 i zachowania odpowiednich powierzchni przyrodniczo aktywnych. Dla zachowania tego warunku, plan ustala łączenie działek i części działek;

2. Plan ustala, że wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej, poprzez ustalone na rysunku planu zjazdu na ulice KUD, KUL i KUZ.

**§ 24.** 1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:

- 1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9; oraz dla terenów położonych w zasięgu:
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o którym mowa w § 11;
- 3) urządzeń gazowych, o którym mowa w § 12.

2. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841).

**§ 25.** Plan przyjmuje dla terenów MU zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10.

**§ 26.** Plan przyjmuje dla terenów MU odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

**§ 27.** 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną działek w terenach MU z przyległych istniejących ulic KUL, KUD i dojazdów KD. W przypadku braku, możliwości innej obsługi plan zachowuje zjazdy na ulice KUZ oraz dopuszcza obsługę z ulic KUZ za zgodą zarządcy ulic KUZ.

2. Na każdej działce należy lokalizować miejsca postojowe według następujących minimalnych wskaźników: 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej, 3-4 miejsca postojowe na sklep lub z uwzględnieniem rotacji, co najmniej 30 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> p. uż. innych usług.

### **3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej MU/MW**

**§ 28.** 1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, zabudowa wielorodzinna i wbudowana funkcja usługowa (usługi towarzyszące).

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie uzupełniające;
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej budynku gospodarcze (w tym garaże) jeden na działce, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60m<sup>2</sup> p. uż.,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej dla lokalnych potrzeb lub potrzeb działki, zieleń, dojścia, dojazdy,
  - c) dla zabudowy wielorodzinnej garaże lokalizowane w zespołach lub wbudowane;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - wbudowane usługi towarzyszące, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 12 pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t. oraz, że usługi zajmować będą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego albo gospodarczego;
- 3) plan zakazuje:
  - a) lokalizacji na terenach MU/MW handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, zabudowy zagrodowej,
  - b) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej większej niż 50m<sup>2</sup>,
  - c) lokowania masztów telefonii komórkowej,
  - d) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie

użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w ust. 1 i 2 przeznaczenia.

4. Do czasu realizacji funkcji wymienionych w ust. 1 i 2 plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu i obiektów.

5. Plan ustala warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) działka:

- a) dla jednorodzinnej mieszkaniowej zabudowy wolno stojącej na działce o minimalnej powierzchni  $1000\text{m}^2$ , z dopuszczalnym 5% obniżeniem tej powierzchni, plan ustala lokowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,
- b) dla jednorodzinnej mieszkaniowej zabudowy bliźniaczej, na działce o minimalnej powierzchni  $1000\text{m}^2$  (dwa segmenty), z dopuszczalnym 5% obniżeniem tych powierzchni, plan ustala lokowanie jednego mieszkania w każdym segmencie,
- c) plan zachowuje, z prawem zabudowy zabudowę mieszkaniową jednorodziną (budynek wolno stojący lub segment bliźniaka) bez usług, działki o powierzchniach mniejszych niż  $1000\text{m}^2$ , jeżeli są to: działki w parcelacjach plombowych, działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, jeżeli działek nie można powiększyć poprzez przyłączenie fragmentów innych działek;
- d) plan zachowuje działki z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i dopuszcza wydzielenie działek dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni umożliwiającej zachowanie ustalonej powierzchni przyrodniczo aktywnej, zlokalizowanie miejsc postojowych i garaży, zachowanie odległości zabudowy od urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej oraz funkcjonowanie istniejących i projektowanych obiektów, urządzeń i sieci w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

2) kształtowanie zabudowy:

- a) na każdej działce budowlanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wbudowaną funkcją usługową plan ustala: zachowanie, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej, maksymalną powierzchnię zabudowy do 40% oraz maksymalną powierzchnię utwardzoną do 50% powierzchni działki,
- b) na każdej działce budowlanej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną bez usług albo z wbudowaną funkcją usługową plan ustala: zachowanie, co najmniej 30% powierzchni przyrodniczo aktywnej, maksymalną powierzchnię zabudowy do 60% oraz maksymalną powierzchnię utwardzoną do 70% powierzchni działki,
- c) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Plan postuluje lokowanie garaży i budynków gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan postuluje lokowanie garaży jako wbudowanych albo w zespole,
- d) zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 21 plan ustala wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 3,5 kondygnacji a budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji,
- e) postuluje się stosowanie dachów spadzistych o symetrycznych połaciach,

3) linie zabudowy:

- a) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic i dojazdów; poza linie zabudowy (do linii rozgraniczającej) mogą być wysunięte obiekty małej architektury, budynki portierni, obiekty infrastruktury technicznej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11, zostaną ustalone do pozwolenia na budowę na podstawie przepisów odrębnych,
- c) w odniesieniu do działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną gdy przy bocznej granicy działki znajduje się budynek mieszkalny, garaż lub budynek gospodarczy sąsiada, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, plan postuluje realizowanie budynku mieszkalnego, garażu i budynku gospodarczego w układzie bliźniaczym (tzn. przybudowanego do budynku sąsiada). Od wymagania tego można odstąpić; jeżeli działka ma szerokość większą niż 20m, albo budynki sąsiednie są substandardowe i można się spodziewać ich wymiany,
- d) dla działek mniejszych niż  $1000\text{m}^2$  i dla działek o szerokości mniejszej niż 20m plan postuluje zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym dopuszczając etapową (nie jednoczesną) budowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym;
- e) plan postuluje odsunięcie mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej na odległość 8m od wspólnej

- granicy z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy sytuować wzdłuż linii ogrodzeń albo na budynkach,
  - 5) ogrodzenia należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów, nie wyższe niż 1.8m nad poziom terenu i ponad cokołem nie wyższym niż 0.6m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%, z narożnym ścięciem linii ogrodzeń nie mniejszym niż 5 x 5m. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

**§ 29.** 1. Plan dopuszcza inny niż na rysunku planu podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania oraz pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni działek, o których mowa w § 28 ust. 5 pkt. 1 i zachowania odpowiednich powierzchni przyrodniczo aktywnych. Dla zachowania tego warunku, plan ustala łączenie działek i części działek.

2. Plan ustala, że wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej poprzez bezpośrednie zjazdy na ulice KUD, poprzez zachowane zjazdy na ulicę KUZ lub dojazdami, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 20.

**§ 30.** 1. Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:

- 1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9; oraz dla terenów położonych w zasięgu:
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o którym mowa w § 11;
- 3) urządzeń gazowych, o którym mowa w § 12.

2. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841).

**§ 31.** Plan przyjmuje dla terenów MU/MW zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10.

**§ 32.** Plan przyjmuje dla terenów MU/MW odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 15.

**§ 33.** 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną działek w terenach MU/MW z przyległych istniejących ulic KUD oraz zachowuje istniejące zjazdy na ulicę KUZ.

2. Na każdej działce z zabudową mieszkaniową jednorodzinną należy wyznaczyć minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

3. Na działce z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wielorodzinną należy wyznaczyć 1.5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie (w tym 1 miejsce postojowe w garażach). Miejsca postojowe dla usług wbudowanych należy lokalizować na własnych działkach według następujących minimalnych wskaźników; 3-4 miejsca postojowe na sklep lub z uwzględnieniem rotacji, co najmniej 30miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> p. uż. innych usług.

#### **4. Tereny zabudowy usługowej U i 1U**

**§ 34.** 1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe - w terenie U nieuciążliwe usługi, magazyny, produkcja, logistyka, w terenie 1U nieuciążliwe usługi towarzyszące i zieleń urządzonea.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - wbudowane pomieszczenia o charakterze służbowym lub socjalnym bez wydzielania odrębnej działki;
- 3) plan zakazuje:

- a) lokalizacji funkcji mieszkalnych i funkcji związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabudowy zagrodowej,
- b) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej większej niż 100m<sup>2</sup>,
- c) lokowania masztów telefonii komórkowej.

3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w ust. 1 i 2 przeznaczenia.

4. Do czasu realizacji funkcji wymienionych w ust. 1 i 2 plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu i obiektów.

5. Plan ustala warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) działka:  
plan zachowuje, z prawem zabudowy działki w terenie U i 1 U dopuszczając podział na poszerzenie przyległych dojazdów i ulic i wydzielenie nowych działek nie mniejszych niż 0,2ha;
- 2) kształtowanie zabudowy:
  - a) na każdej działce w terenie U plan ustala zachowanie, co najmniej 10% powierzchni przyrodniczo aktywnej,
  - b) na każdej działce w terenie 1 U plan ustala zachowanie, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej,
  - c) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych,
  - d) zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 21 plan ustala wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji, a budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji;
- 3) linie zabudowy:
  - a) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic i dojazdów;
  - b) linie zabudowy nowych obiektów usług i produkcji w terenach U wzdłuż wspólnej granicy działki z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, plan ustala na 1,5 wysokości zabudowy obiektów usług i produkcji w terenie U,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11, zostaną ustalone do pozwolenia na budowę na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) reklamy i inne znaki informacyjno - plastyczne należy sytuować wzdłuż linii ogrodzeń, na budynkach lub na terenie U;
- 5) ogrodzenia należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów, nie wyższe niż 1.8m nad poziom terenu i ponad cokołem nie wyższym niż 0.6m nad poziom terenu, ażurowe, co najmniej w 25%, z narożnym ścięciem linii ogrodzeń nie mniejszym niż 5 x 5m. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

**§ 35.** 1. Plan dopuszcza inny niż na rysunku planu podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania oraz pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni działek, o których mowa w § 34 ust. 5, pkt 1 i zachowania odpowiednich powierzchni przyrodniczo aktywnych. Dla zachowania tego warunku, plan ustala łączenie działek i części działek.

2. Plan dopuszcza poszerzenie przyległego dojazdu KD z działek w terenie 1U.

3. Plan ustala, że wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej, poprzez zjazdy z terenu U na ulicę 1 KUD i 1 KUL (poza obszarem planu), a z terenu 1U na ulicę 1 KUL (poza obszarem planu).

**§ 36.** Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:

- 1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9; oraz dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania:
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o którym mowa w § 11,
- 3) urządzeń gazowych, o którym mowa w § 12.

**§ 37.** Plan przyjmuje dla terenów U i 1U odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10.

**§ 38.** Plan przyjmuje dla terenów U i 1U odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

**§ 39.** 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną działek w terenie U z przyległych istniejących ulic 1KUD i 1KUL (poza obszarem planu) a z terenu 1U z przyległej istniejącej poza obszarem planu ulicy 1KUL dojazdem KD. Plan zachowuje zjazd na ulicę KUZ z terenu U.

2. Na każdej działce z zabudową U miejsca postojowe należy lokalizować według następujących minimalnych wskaźników; 3-4 miejsca postojowe na sklep lub z uwzględnieniem rotacji, co najmniej 30 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> p. uż. innych usług.

## **5. Tereny zabudowy produkcyjno usługowej PU**

**§ 40.** 1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe - nieuciążliwe usługi, magazyny, produkcja, logistyka, handel do 500m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, handel hurtowy, place składowe, obsługa techniczna pojazdów, naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) maszty telefonii komórkowej,
  - b) pomieszczenia socjalne i hotelowe bez wydzielania odrębnej działki;
- 3) plan zakazuje:
  - a) lokalizacji zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej i funkcji związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy,
  - b) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej większej niż 500m<sup>2</sup>.

3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w ust. 1 i 2 przeznaczenia.

4. Do czasu realizacji funkcji wymienionych w ust. 1 i 2 plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu i obiektów oraz lokowanie miejsc postojowych i placów składowych.

5. Plan ustala warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) działka:

w terenie PU plan zachowuje prawo zabudowy na działkach w istniejącej parcelacji dopuszczając podział na poszerzenie przyległych dojazdów i ulic a także wydzielanie nowych działek nie mniejszych niż 0, 2ha;
- 2) kształtowanie zabudowy:
  - a) na każdej działce plan ustala zachowanie, co najmniej 10% powierzchni przyrodniczo aktywnej, maksymalną powierzchnię zabudowy do 60% oraz maksymalną powierzchnię utwardzoną do 90%,
  - b) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.
  - c) zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 21 plan dopuszcza wysokość zabudowy do 20m a masztów telefonii komórkowej i oświetleniowych do 40m z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) linie zabudowy:
  - a) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic i dojazdów; poza linie zabudowy (do linii rozgraniczającej) mogą być wysunięte obiekty małej architektury, budynki portierni, obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 11 i gazociągu wysokiego ciśnienia o którym mowa w § 12 zostaną ustalone do pozwolenia na budowę na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) linie zabudowy obiektów w terenach UP wzdłuż wspólnej granicy działki UP z projektowaną i istniejącą zabudową mieszkaniową, plan ustala na 1,5 wysokości zabudowy obiektów w terenie UP;
- 4) reklamy i inne znaki informacyjno - plastyczne należy sytuować wzdłuż linii ogrodzeń, na budynkach lub w terenie UP;
- 5) ogrodzenia należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów, nie wyższe niż 1.8m nad poziom terenu i ponad cokołem nie wyższym niż 0.6m nad poziom terenu, ażurowe, co najmniej w

25%, z narożnym ścięciem linii ogrodzeń nie mniejszym niż 5 x 5m. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych. Plan dopuszcza ogrodzenie pełne pomiędzy terenami PU i terenami MU.

**§ 41.** 1. Plan dopuszcza inny niż na rysunku planu podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania oraz pod warunkiem zachowania minimalnych powierzchni działek, o których mowa w § 40 ust. 5, pkt 1 i zachowania odpowiednich powierzchni przyrodniczo aktywnych. Dla zachowania tego warunku, plan ustala łączenie działek i części działek.

2. Plan ustala, że wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej (dojazdami, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 20), poprzez zjazdy na ulice KUD i KUL oraz za zgodą zarządcy drogi na ulicę KUZ.

**§ 42.** Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:

- 1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9, oraz dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania:
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o którym mowa w § 11,
- 3) urządzeń gazowych, o którym mowa w § 12.

**§ 43.** Plan przyjmuje dla terenów PU odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10.

**§ 44.** Plan przyjmuje dla terenów PU odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

**§ 45.** 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną działek w terenach PU z przyległych istniejących ulic.

2. Na każdej działce z zabudową PU miejsca postojowe należy lokalizować według następujących minimalnych wskaźników; 3-4 miejsca postojowe na sklep, z uwzględnieniem rotacji 30miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> p. uż. usług, 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w produkcji, 5 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> p. użytkowej-hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej, 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000m<sup>2</sup> p. uż. - hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną, 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych oraz 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych-hotel, 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów-gastronomia.

## **6. Teren urządzeń zaopatrzenia w wodę z zielenią -WZ/Z**

**§ 46.** 1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe - ujęcie wody z zielenią urządzoną izolacyjną.

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie uzupełniające - obiekty niezbędne ze względów technologicznych (stacja uzdatniania wody, zbiorniki itp.) i przeciwpożarowych infrastruktura techniczna, dojazd i dojście dla potrzeb ujęcia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - maszt telefonii komórkowej, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleni urządzonej;
- 3) plan zakazuje- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, i funkcji związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w ust. 1 i 2 przeznaczenia.

4. Do czasu realizacji funkcji wymienionych w ust. 1 i 2 plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu i obiektów.

5. Plan ustala warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) działka- plan zachowuje działkę WZ/Z dopuszczając podział na poszerzenie przyległych ulic;
- 2) kształtowanie zabudowy:
  - a) na działce plan ustala zachowanie, co najmniej 50 % powierzchni przyrodniczo aktywnej,
  - b) plan ustala zagospodarowanie strefy ochrony bezpośredniej jako zieleni urządzonej, przyjmując zachowanie warunków zagospodarowania strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody określonych w przepisach odrębnych i pozwoleniu wodno-prawnym,
  - c) zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt 21 plan dopuszcza wysokość zabudowy do 20m a



- masztów telefonii komórkowej i oświetleniowych do 40m;
- 3) linie zabudowy: wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic,
  - 4) reklamy i inne znaki informacyjno - plastyczne należy sytuować wzdłuż linii ogrodzeń albo na budynkach;
  - 5) ogrodzenia należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów, nie wyższe niż 1.8 m nad poziom terenu i ponad cokołem nie wyższym niż 0.6m nad poziom terenu, ażurowe, co najmniej w 25%, z narożnym ścięciem linii ogrodzeń nie mniejszym niż 5 x 5 m. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

**§ 47.** Plan zachowuje teren WZ jako jedną działkę dopuszczając wydzielenie części terenu WZ na poszerzenie przyległych ulic.

**§ 48.** Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:

- 1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9; oraz dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania:
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o którym mowa w § 11,
- 3) urządzeń gazowych, o którym mowa w § 12.

**§ 49.** Plan przyjmuje dla terenów WZ/Z odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10.

**§ 50.** Plan przyjmuje dla terenów WZ/Z odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

- § 51.** 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu WZ/Z poprzez przyległe ulice KUD.
2. Plan ustala lokowanie na terenie WZ/Z miejsc postojowych dla obsługi stacji.

## **7. Tereny stacji elektroenergetycznych EE**

**§ 52.** 1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe - obiekty infrastruktury technicznej stacje elektroenergetyczne 15/0,4kV .

2. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie uzupełniające obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych;
- 2) plan zakazuje - lokalizacji zabudowy z wyjątkiem elementów technicznej obsługi obiektów;
3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w ust. 1 i 2 przeznaczenia.
4. Do czasu realizacji funkcji wymienionych w ust. 1 i 2 plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu i obiektów.

5. Plan ustala warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) działka- plan ustala zachowanie działek w granicach wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) kształtowanie zabudowy - plan przyjmuje warunki lokalizacji stacji elektroenergetycznych 15/0.4kV zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14 pkt 4;
- 3) reklamy i inne znaki informacyjno - plastyczne należy sytuować wzdłuż linii ogrodzeń terenu EE;
- 4) ogrodzenia należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów, nie wyższe niż 1.8m nad poziom terenu i ponad cokołem nie wyższym niż 0.6m nad poziom terenu, ażurowe, co najmniej w 25%, z narożnym ścięciem linii ogrodzeń nie mniejszym niż 5 x 5m. Zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

**§ 53.** Plan zachowuje tereny EE jako odrębne działki, dopuszczając wydzielenie części działek EE na poszerzenie przyległych ulic i dojazdów.

**§ 54.** Plan przyjmuje dla terenów EE odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10.

**§ 55.** Plan przyjmuje dla terenów EE odpowiednio zasady obsługi infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 14.

- § 56. 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu EE z przyległych ulic i dojazdów.  
2. Plan ustala lokowanie na terenie EE miejsc postojowych dla obsługi stacji.

## 8. Tereny komunikacji K

§ 57. 1. Plan wyznacza podstawowy układ komunikacyjny oznaczony symbolami, które określają funkcje danego ciągu komunikacyjnego:

KUZ - ulica zbiorcza,

KUL - ulice lokalne,

KUD - ulice dojazdowe,

KD - ciągi pieszo - jezdne (dojazdy),

2. W wyodrębnionych liniach rozgraniczającymi terenach komunikacji, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zachowanie ulic istniejących, realizację nowych ulic, realizację urządzeń komunikacyjnych (miejsca postojowe wzdłuż ulic KUD i dojazdów KD), realizację chodników;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni, rowy odwadniające, elementy małej architektury (przystanki autobusowe, telefony itp.);
- 3) plan zakazuje: lokalizowania zabudowy stałej i czasowej usługowej i mieszkaniowej na jezdniach, chodnikach oraz w pasach zieleni przyulicznej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy ulic, infrastruktury technicznej i miejsc postojowych.

3. Plan ustala budowę, przebudowę, remont i utrzymanie ulic pod warunkiem zachowania ustalonego w ust. 1 i 2 przeznaczenia.

4. Do czasu realizacji funkcji wymienionych w ust. 1 i 2 plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu lub lokowanie miejsc postojowych.

5. Plan ustala warunki zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) plan ustala szczególne warunki powiązań ulicy zbiorczej i ulic lokalnych z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć ograniczenie liczby nowych zjazdów a także zakaz tworzenia nowych skrzyżowań i włączeń nowych ulic wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu bez uzgodnienia z zarządcą ulicy,
- 2) plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów oraz wyznacza w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz elektroenergetycznych (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.);
- 3) plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających ulic i dojazdów wyznaczonych na rysunku planu w ramach realizacji projektu drogowego za zgodą zarządcy ulicy;
- 4) o ile przepisy dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej plan ustala lokalizację ogrodzeń, reklam, tablic informacyjno plastycznych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i dojazdów w sposób nie kolidujący ze znakami drogowymi i nie ograniczającymi widoczności,
- 5) plan ustala podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący; chodniki jednostronne lub dwustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich ulic i ciągi pieszo-jezdne KD,
- 6) plan dopuszcza wprowadzenie wydzielonych ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic zbiorczej i lokalnych,
- 7) plan postuluje obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową.

§ 58. Plan przyjmuje następujące zasady i warunki podziału i wydzielania oraz poszerzania ulic i dojazdów:

- 1) dla pojedynczych działek z zabudową mieszkaniową plan ustala, że dostęp do ulicy publicznej jest zapewniony, jeżeli sięgacz o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m stanowi część działki,
- 2) oś projektowanych nowych ulic i dojazdów powinna przebiegać wzdłuż prawnej granicy pomiędzy sąsiadującymi, przeznaczonymi do parcelacji działkami,
- 3) linie rozgraniczające projektowanych ulic i dojazdów wyznacza się odmierzając od wyznaczonej osi (granicy działek), symetrycznie w każdą stronę odpowiednio:
  - a) po 4m (5 m w przypadku takiej możliwości) dla dojazdów KD, a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego dojazdu KD, po 8m na każdej działce, oddzielnie,
  - b) po 5m dla ulic dojazdowych KUD a w przypadku braku możliwości wyznaczenia symetrycznego ulicy, po 8m na każdej działce, oddzielnie,

- c) nowa ulica winna mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, ulica o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60 m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5m),
- d) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania ulic po obu stronach jednego rzędu działek,
- e) przy każdym podziale terenu przylegającego do ulic publicznych, należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych ulic, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych ulic,
- f) plan zachowuje parcelacje uprawomocnione przed wejściem w życie niniejszego planu i zachowuje (wydzielone przed wejściem w życie niniejszego planu) dojazdy KD o szerokościach w liniach rozgraniczających wskazanych na rysunku planu postulując poszerzenie dojazdów węższych niż 5,0m.

**§ 59.** Plan przyjmuje szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:

- 1) zmeliorowanych, o których mowa w § 9; oraz dla terenów położonych w zasięgu oddziaływania:
- 2) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o którym mowa w § 11,
- 3) urządzeń gazowych, o którym mowa w § 12.

**§ 60.** Plan przyjmuje dla terenów K odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 10.

## § 61. Ustalenia szczegółowe dla terenów ulic

Lp.	Symbol	Nazwa obiektu	Funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających. (w metrach)	Postulowana szerokość jezdni (w metrach)	Ustalenia dla przebiegu
1	KUZ	istniejąca ul. Szeligowska na dz. 23 0119073-gminna	Zbiorcza	zmienna wg rysunku planu	-	- część w obszarze planu - ograniczone zjazdy z ulicy - ścieżka rowerowa - istniejące rowy
	1KUL	część istniejącej ul. Szeligowskiej na dz. 23 0119073-gminna	Zbiorcza	8,0m w obszarze planu	3,0 m w obszarze planu	- część w obszarze planu - ograniczone zjazdy z ulicy - ścieżka rowerowa - istniejące rowy
	2KUL	część istniejącej ul. Sochaczewskiej na dz. 242 01520-powiatowa	Lokalna	zmienna wg rysunku planu	zmienna wg rysunku planu	- część w obszarze planu - ograniczone zjazdy z ulicy - ścieżka rowerowa
	3KUL	część istniejącej ul. Batalionów Chłopskich 0119074-gminna	Lokalna projektowana powiatowa	zmienna wg rysunku planu	zmienna wg rysunku planu	- część w obszarze planu - ograniczone zjazdy z ulicy - połączenie ul. Szeligowskiej drogą serwisową wzdłuż Trasy planu)
	1KUD	gminna istniejąca ul. Klonowa -dz. nr ew. 35	dojazdowa	zmienna wg rysunku planu	5,0m	-
	2KUD	gminna istniejąca ul. Cyprysowa dz. nr ew.64	dojazdowa	12,0	5,0m	-
	3KUD	gminna istniejąca ul. Akacyjowa dz. nr ew.49	dojazdowa	zmienna wg rysunku planu	5,0m	-
	4KUD	gminna istniejąca ul. Jesionowa dz. nr ew. 59	dojazdowa	12,0	5,0m	-
	5KUD	gminna istniejąca ul. na części dz. nr ew. 35	dojazdowa	8,0	5,0m	-
	6KUD	gminna istniejąca ul. dz. nr ew.161	dojazdowa	8,0	5,0m	-

	7KUD	gminna istniejąca ul. dz. nr ew.181	dojazdowa	zmienna wg rysunku planu	5,0m	-
	8KUD	gminna istniejąca ul. dz. nr ew.198	dojazdowa	8,0	5,0m	-
	9KUD	gminna istniejąca ul. dz. nr ew.211	dojazdowa	8,0	5,0m	-
	10KUD	gminna istniejąca ul. dz. nr ew. 220	dojazdowa	12,0	5,0m	-
	11KUD	gminna istniejąca ul. dz. nr ew. 224	dojazdowa	8,0	5,0m	-
	12KUD	gminna istniejąca ul. dz. nr ew. 251	dojazdowa	8,0	5,0m	-
	13KUD	gminna istniejąca ul. na części dz. nr ew. 49	dojazdowa	5,0	5,0m	-
	14KUD	gminna projektowana ul. na części dz. nr ew. 142	dojazdowa	zmienna wg rysunku planu	5,0m	-
	15KUD	gminna projektowana ul. na części dz. nr ew. 142 i 35	dojazdowa	zmienna wg rysunku planu	5,0m	- postulowane połączenie z ul.
	1KD	gminna na dz. nr ew. 116	dojazdy pieszo jezdne	zmienna wg rysunku planu	zmienna wg rysunku planu	- postulowane poszerzenie do
	2KD	gminny i niepubliczny na dz. nr ew. 77+72	dojazd pieszo jezdny	zmienna wg rysunku planu	zmienna wg rysunku planu	-
	3KD	niepubliczny na dz. nr ew. 79	dojazd pieszo jezdny	3,0m	3,0	- postulowane poszerzenie do
	4KD	niepubliczne na części dz. nr ew. 236 i 238 na dz. nr ew. 235	Dojazdy pieszo jezdne	6,0m	6,0m	- postulowane poszerzenie do

## **Rozdział 4**

### **Zalecenia dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu**

§ 62. 1. Powiązania komunikacyjne terenów planu z obszarem zewnętrznym mogą odbywać się po istniejących i projektowanych ulicach zbiorczej, lokalnych i dojazdowych. Plan wskazuje prowadzenie ulicy powiatowej nr 01520 wzdłuż ul. Sochaczewskiej 2KUL, wzdłuż ul. 3KUL z przejazdem nad Trasą AK w ciągu ul. Szeligowskiej i Sochaczewskiej i włączonej do drogi serwisowej wzdłuż Trasy AK.

2. Przebiegi oraz parametry techniczne części ulic wskazanych jako symetryczne poszerzenie ulic z obszaru planu zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego tych obszarów.

## **Rozdział 5**

### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

§ 63. 1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy na poziomie; 10% dla terenów M, 10% dla terenów MU, 10% dla terenów MU/MW, 10% dla terenów PU.

2. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy na poziomie 0% dla terenów WZ/Z, EE i K.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 64. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki.

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

## **ZAŁĄCZNIK**

### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA CZĘŚCI WSI SZELIGI**

grafika