

**Uchwała Nr/19
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 2019 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.¹), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.²), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.³) oraz w związku z Uchwałą Nr XXI/209/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego – północ z częścią wsi Ołtarzew, zmienioną Uchwałą Nr LXI/587/14 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 13 listopada 2014 r., Uchwałą Nr VII/34/15 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 26 lutego 2015 r., Uchwałą Nr XI/94/15 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2015 r., Uchwałą Nr XXVII/289/16 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 22 września 2016 r. oraz Uchwałą Nr XL/407/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 maja 2017 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej Ożarowa Mazowieckiego z dnia 15 czerwca 2010 roku, zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 r. Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji planu

§1.

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

¹ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432, 2500.

² zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235.

³ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688.

- 3) od południa: dalej w kierunku zachodnim po południowej granicy kolejowej działki ewidencyjnej nr 196/2 i 196/3 obręb 8 do południowego narożnika działki ewidencyjnej nr 196/2, dalej na terenie wsi Ołtarzew wzdłuż południowej granicy ewidencyjnej działki kolejowej nr 361 w kierunku zachodnim do punktu przecięcia z przedłużeniem osi ulicy Ceramicznej;
 - 4) od zachodu: dalej w kierunku północnym osią ulicy Ceramicznej na działce ewidencyjnej nr 348 obręb Ołtarzew i na jej przedłużeniu do punktu przecięcia z osią drogową działki ew. nr 293/3 obręb Ołtarzew.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
 3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:2000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) granice zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;
 - 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granice terenów zamkniętych;
 - 2) granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§3.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
 - 6) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 14) granice terenów zamkniętych.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

Rozdział 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

§4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
 - 6) **słupie ogłoszeniowo – reklamowym** – należy przez to rozumieć rodzaj urządzenia reklamowego w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 260 cm do 270 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 470 cm, służącego do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych albo reklam;
 - 7) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany przeznaczony do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi hotelarskie, gastronomii, biura i pośrednictwo finansowe, kancelarie, rzemiosło, konfekcjonowanie, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności;
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone symbolem **MN/U**;
 - 4) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 5) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
 - 6) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;
 - 7) teren wód – rowu – oznaczony na rysunku planu symbolem **WR**;

- 8) tereny komunikacji kolejowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;
 - 9) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**;
 - 10) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
 - 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
 - 12) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.
2. Określa się linie rozgraniczające terenów: drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP**, drogi publicznej klasy głównej **KD-G**, terenu komunikacji kolejowej **KK** jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
 3. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej **KD-L** i dróg publicznych klasy dojazdowej **KD-D** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
 4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

§6.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obszar objęty planem w całości jest położony poza terenami zabudowy śródmiejskiej;
- 2) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania miejsc publicznych:
 - a) ustala się, że miejscami publicznymi wymagającymi szczególnego ukształtowania na obszarze planu są tereny dróg publicznych, a w szczególności ulicy Poznańskiej, w tym tereny dróg publicznych przeznaczonych również do ruchu pieszego,
 - b) na terenach miejsc publicznych ustala się:
 - dopuszczenie zróżnicowania posadzki w obrębie przejść pieszych, jezdni, miejsc do parkowania,
 - dostosowanie obszaru miejsc publicznych dla osób niepełnosprawnych
 - dopuszczenie obiektów małej architektury pod warunkiem ujednolicenia ich formy w obrębie: skrzyżowań, poszczególnych dróg/ulic, w granicach objętych ich urzędową nazwą,
 - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych odpowiednio zgodnie z pkt 6,
 - dopuszczenie niezbędnych dla obsługi podstawowej funkcji terenu urządzeń naziemnej infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
 - nakaz stosowania w granicach jednego terenu powtarzalnych elementów wyposażenia, takiego, jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki,
 - nakaz uwzględnienia ustaleń pkt 5 w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń;
- 3) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, uwzględniając odpowiednio ustalenia § 4 ust. 1 pkt 1:
 - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego wymaganą odległość sytuowania zabudowy określa się na 10 m od granicy obszaru kolejowego, ale nie bliżej niż 20 m od osi skrajnego toru,

- c) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg lub od rowu,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) ustalenie § 4 ust. 1 pkt 1 lit b, c i d nie dotyczy nieprzekraczalnych linii zabudowy od granicy terenów WR;
- 4) w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury – jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, ogrodzenia, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej;
- 5) w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m,
 - b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzeń w głąb terenu dla omińnięcia, w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
 - c) zabrania się grodzienia nieruchomości przyległych do terenu WR bliżej niż 1,5 m od linii rozgraniczających terenu WR,
 - d) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek oraz ogrodzeń związanych z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
 - e) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ogrodzenia muszą być ażurowe minimum w 50%, a ogrodzenia drewniane muszą być ażurowe minimum w 25%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonego poziomu terenu,
 - f) dopuszcza się jako ogrodzenia wewnętrzne stosowanie: żywopłotów, ogrodzeń lub barier metalowych – ażurowych, murków kamiennych albo murków z okładziną kamienną,
 - g) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń przebiegających wzdłuż tych dróg o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m,
 - h) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów) oraz jeżeli ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ogrodzeń pełnych;
- 6) w zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:
- a) na działce budowlanej lub na ogrodzeniach, z zastrzeżeniem lit. b, dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 4 m² i wysokości do 5 m,
 - b) na elewacjach, na dachach budynków dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji, przy czym tablice i urządzenia reklamowe umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,

- c) dopuszcza się sytuowanie słupów ogłoszeniowo – reklamowych zgodnie z §4 ust. 1 pkt 6,
 - d) szyldy na budynkach dopuszcza się:
 - wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 1/10 powierzchni ściany w obrysie parteru,
 - dopuszcza się szyldy semaforowe, których płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której są umieszczone,
 - e) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz znaków informacyjno – plastycznych:
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na trójkątnych lub narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę,
 - na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - na obiektach nadziemnych infrastruktury technicznej (w szczególności na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach),
 - w sposób powodujący uciążliwości dla użytkowników sąsiadujących budynków, a także powodujące oślepianie przechodniów i użytkowników jezdni,
 - w odległości do 50 m od linii rozgraniczających terenów dróg KD-GP i KD-G nie dopuszcza się tablic i urządzeń reklamowych oraz znaków informacyjno – plastycznych o ekspozycji dynamicznej;
- 7) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i dachów:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, szarego oraz dachów spośród kolorów: szarego, grafitowego, brązowego, czerwonego, zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
 - b) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi takimi jak: drewno, blacha płaska,
 - c) w przypadku zastosowania dachów skośnych w zabudowie bliźniaczej, kolor pokrycia dachu w obu częściach budynku bliźniaczego powinien być jednolity,
 - d) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
 - e) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;
- 8) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich.

§7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej oraz produkcyjnej winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach

lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno – usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;

- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej i transportu kolejowego;
- 3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji usług zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 4) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
- 7) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego ponadnormatywnego oddziaływania komunikacji kolejowej, liczonego 70 m od osi skrajnego toru i określonego na podstawie przepisów odrębnych oraz oznaczonego na rysunku planu, ustala się ograniczanie uciążliwości akustycznych i drgań, poprzez realizację zabezpieczeń umożliwiających osiągnięcie w obiektach wartości dopuszczalnych poziomu hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 9) oznacza się na rysunku planu zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej wzdłuż drogi KD-GP na 150 m liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 10) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej dróg: KD-G, KD-L, KD-D pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 11) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 12) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;
- 13) ustala się zachowanie i ochronę kapliczek i krzyży przydrożnych; dopuszcza się wydzielenie przy kapliczkach i krzyżach placu o minimalnych wymiarach 1,5 m x 1,5 m oraz nasadzenia towarzyszące, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg.

§8.

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

- 1) uwzględnia się ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego wynikające z położenia obszaru planu na obszarach występowania zaburzeń glacytektonicznych charakteryzujących się zmiennością podłoża;

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

§9.

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

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

- b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz odpowiednie parametry;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej o minimalnej średnicy \varnothing 200 mm do oczyszczalni w Pruszkowie (poza obszarem planu) lub innej oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacji,
 - c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
 - d) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) zakaz lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg KD-GP i KD-G poprzez zbiorniki retencyjno – odwadniające,
 - b) do czasu skanalizowania terenu dopuszczenie odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno – infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - c) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
 - e) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 0,20 m,
 - f) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
 - g) takie kształtowanie terenu na działkach budowlanych i drogach, aby nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych

- SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem z istniejącej poza obszarem planu stacji 110/15kV,
- b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
 - c) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,
 - d) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii w szczególności wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW (z wyjątkiem wiatrowni), a w szczególności urządzeń kogeneracji;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
- a) źródłem zasilania jest położona poza obszarem planu stacja redukcyjna I^o „Mory”, do której gaz doprowadzony jest gazociągiem wysokiego ciśnienia Ø 400 mm,
 - b) budowę i rozbudowę sieci gazowej o minimalnej średnicy Ø 32mm,
 - c) zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
 - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych,
 - e) zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności:
 - zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
 - umieszczanie szafek gazowych w ogrodzeniach z zapewnieniem do nich dostępności od strony drogi;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozproszanie linii abonenckich,
 - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
 - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru,
 - c) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła;
- 11) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
- c) na całym obszarze planu zakaz prowadzenia działalności w zakresie zbierania lub przetwarzania odpadów.

§10.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowuje się hierarchię funkcjonalną dróg;
- 2) ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
 - a) linii rozgraniczających dla terenów ulic/dróg wraz ze skrzyżowaniami,
 - b) klasyfikacji technicznej ulic/dróg,
 - c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym;
- 3) podstawowy układ drogowo – uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru, tworzą następujące drogi publiczne:
 - a) droga KD-GP: ulica Poznańska,
 - b) droga KD-G: ulica Ceramiczna;
- 4) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:
 - a) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona na rysunku planu symbolem KD-GP oraz droga publiczna klasy głównej oznaczona na rysunku planu symbolem KD-G poprzez zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami KD-L i drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D,
 - c) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości o minimalnej szerokości 8 m;
- 5) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
- 6) nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 7) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
- 8) w zakresie ruchu pieszego i rowerowego:
 - a) dopuszcza się realizację dodatkowych dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 12 m,
 - b) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
 - c) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m;
- 9) ustala się obsługę transportem autobusowym prowadzonym w liniach rozgraniczających drogi KD-GP oraz dopuszcza w pozostałych drogach/ulicach o szerokości nie mniejszej niż 12 m w liniach rozgraniczających;

- 10) ustala się zachowanie terenów komunikacji kolejowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KK;
- 11) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych,
 - b) ustala się odpowiednio minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie,
 - dla usług administracji – 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla hurtowni – 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla targowisk – 35 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni targowej lub 1,5 miejsca do parkowania na stoisko,
 - dla zakładów produkcyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - dla składów i magazynów – 3 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług oświaty – 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych przy czym, co najmniej 6 miejsc do parkowania powinno być ogólnodostępnych, jako miejsca dla osób dowożących dzieci do szkoły,
 - dla szkół ponadpodstawowych – 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - dla restauracji i kawiarni – 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - dla hoteli – minimum 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - dla klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla stacji obsługi samochodów – 4 miejsc do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
 - dla banków – 40 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,

- c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
- 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - 4 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§11.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona, place zabaw oraz obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MW do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 25%, w tym nie mniej niż 10% jako place zabaw,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy na 12,5 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych – 12,5 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 7;
 - 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;

- 8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki – 500 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1;
 - 2) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§12.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW/U, 2MW/U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzone, place zabaw oraz obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MW/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
 - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MW/U, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MW/U, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 25%, w tym nie mniej niż 10% jako place zabaw,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,4;
 - d) maksymalną wysokość zabudowy na 14 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych – 14 m,
 - dla budynków usługowych – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 4) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 5) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 7;
 - 6) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 7) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 8) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
 - 9) w zakresie realizacji usług:
 - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 7,
 - b) dopuszcza się lokale użytkowe wbudowane w podpiwniczeniach, na parterach budynków lub na pierwszym piętrze,
 - c) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 500 m² powierzchni sprzedaży w oddzielnym obiekcie;
 - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1.
 - 2) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
 - 2) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w terenie 2MW/U, który przekracza ustaloną w planie maksymalną wysokość zabudowy, przy czym część budynku stanowiąca jego rozbudowę musi respektować pozostałe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§13.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona oraz obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN/U, o których mowa w ust. 1, do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
 - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN/U, o których mowa w ust. 1, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami MN/U, o których mowa w ust. 1, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) na działce budowlanej dopuszcza się: budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych o powierzchni do 60 m²;
 - 4) na działce budowlanej ustala się:

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
 - dla budynków usługowych – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) w zakresie geometrii dachów:
- a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 7;
- 7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
- 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
- 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
- 10) w zakresie realizacji usług:
- a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 7,
 - b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu detalicznego do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
 - c) usługi w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży w jednym budynku,
 - d) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw oraz zakaz prowadzenia działalności w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych i gier na automatach;
- 11) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
- 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 16 m,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1;
- 2) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;
- 3) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§14.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem **9MN/U**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona oraz obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, wbudowane usługi oraz usługi w oddzielnych budynkach.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN/U, o którym mowa w ust. 1, do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
 - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren MN/U, o którym mowa w ust. 1, w obrębie którego znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren MN/U, o którym mowa w ust. 1, w obrębie którego znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) ustala się zabudowę mieszkaniową w budynkach wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
 - 3) na działce budowlanej dopuszcza się: budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej;

- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych o powierzchni do 60 m²;
 - 5) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
 - dla budynków usługowych – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
 - 6) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 7) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 7;
 - 8) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 9) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 10) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
 - 11) w zakresie realizacji usług:
 - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 7,
 - b) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu detalicznego do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
 - c) usługi w oddzielnych budynkach, w tym usługi handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży w jednym budynku,
 - d) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw oraz zakaz prowadzenia działalności w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych i gier na automatach;
 - 12) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
 - 13) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 300 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 16 m,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m,
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 6 m dla środkowego segmentu i 10 m dla segmentu skrajnego,

- d) dla działek z sięgaczem – 5 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1;
 - 2) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;
 - 3) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
 8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
 11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§15.

1. Wyznacza się tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona oraz obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi konfekcjonowania, drogi wewnętrzne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
 - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U/MN, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U/MN, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 7;
 - 3) ustala się realizację usług w formie budynków wolno stojących, w tym usługi handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży w jednym budynku;
 - 4) w terenie 1U/MN dopuszcza się usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych;
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw;
 - 6) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych lub lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych;
 - 7) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu detalicznego do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
 - 8) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 9) w przypadku realizacji nowych budynków bezpośrednio związanych z usługami, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z sąsiednią działką, na której znajduje się budynek mieszkalny, budynki bezpośrednio związane z usługami należy odsunąć na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami od ściany budynku mieszkalnego;
 - 10) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m, w tym:
 - dla budynków usługowych w terenie 1U/MN – 15 m,
 - dla budynków usługowych w terenach 2U/MN i 3U/MN – 11 m,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
 - 11) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się dachy montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 12) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 7;
 - 13) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 14) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 15) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
 - 16) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnią działki – 3000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1;
 - 2) na terenie 1U/MN w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 2;
 - 3) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;
 - 4) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§16.

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **1U, 2U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona oraz obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U, w obrębie których znajdują się: żłobki, przedszkola, szkoły, domy kultury, kluby osiedlowe, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolami U, w obrębie których znajdują się domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 7;
 - 3) ustala się realizację usług w formie budynków wolno stojących, w tym usługi handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży w jednym budynku;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu z zakresu stacji paliw oraz zakaz prowadzenia działalności w zakresie gier losowych, zakładów wzajemnych i gier na automatach;

- 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 6) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy na 11 m, w tym:
 - dla budynków usługowych – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
 - 7) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dla budynków z usługami dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 8) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 7;
 - 9) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 10) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 11) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
 - 12) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki: 16 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
 7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w obszarze występowania zaburzeń głacitektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1;
 - 2) w terenie 2U w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3.
 8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
 9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
 11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§17.

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja, magazyny wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzone, obiekty małej architektury;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 3;
 - 2) w zakresie realizacji usług:
 - a) dopuszcza się usługi zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 7,
 - b) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dopuszcza się handel hurtowy, usługi obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
 - 4) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy na 20 m, w tym:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych – 20 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 6 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszcza się posadowienie budynków do dwóch kondygnacji podziemnych;
 - 5) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się stosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 7;
 - 7) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 8) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 9) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 6;
 - 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 12.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;

- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1;
 - 2) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od terenu kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 2;
 - 3) w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dopuszczeniem remontów i przebudowy.
11. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§18.

1. Wyznacza się teren wód – rowu oznaczony na rysunku planu symbolem **WR**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód – rowu;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: mostki i przepusty, urządzenia wodne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) dopuszcza się kształtowanie brzegów i pogłębianie rowu;
 - 3) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 95%,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy – 2 m;
 - c) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 4) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 5;
 - 5) zakazuje się sytuowania tablic i urządzeń reklamowych.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 10.
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
6. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

§19.

1. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KK**, **2KK**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: linie kolejowe, budowle i urządzenia przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;
 - 2) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 3) ustala się zmienną szerokość terenów KK w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 10%,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy – 40 m, w tym:
 - dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności kolejowej – 40 m,
 - dla pozostałej zabudowy – 10 m;
 - c) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
 - 5) dopuszcza się ogrodzenia pełne do 2,2 m wysokości;
 - 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
 - 7) ustala się prowadzenie drogi KD-G (ulicy Ceramicznej) wiaduktem nad linią kolejową – nad terenem KK.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny zamknięte – inwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.

§20.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – droga nr 92 z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się w granicach planu szerokość drogi KD-GP w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: część ul. Poznańskiej, droga nr 92 – południowa linia rozgraniczająca oraz pas terenu o zmiennej szerokości od 13 m do 15 m;
 - 2) w liniach rozgraniczających drogi KD-GP dopuszcza się:
 - a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 4) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
 - 5) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 6) ustala się powiązania dróg KD-GP z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;
 - 7) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-GP dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie określa się.
7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

§21.

1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga publiczna klasy głównej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się w granicach planu szerokość drogi KD-G w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: ul. Ceramiczna, droga nr 718 – pas terenu o zmiennej szerokości od 21,5 m do 33 m;
 - 2) w liniach rozgraniczających drogi KD-G dopuszcza się:
 - a) lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, pasów postojowych oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - b) lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej;
 - 5) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
 - 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
 - 7) ustala się powiązania ulicy Ceramicznej KD-G z drogą nr 718 poza obszarem planu bezkolizyjnie wiaduktem nad torami PKP;
 - 8) ustala się powiązania drogi KD-G z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny zamknięte – inwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w obszarze występowania zaburzeń glacitektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1.
 5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
 6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.
 7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

§22.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi publiczne klasy lokalnej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
 - 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, jezdnie lokalne, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się tereny i szerokość dróg KD-L w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KD-L – ul. Towarowa – szerokość zmienna od 12,5 m do 28,5 m,

- b) 2KD-L – ul. Cicha – szerokość zmienna od 7,5 m do 8 m,
 - c) 3KD-L – ul. Nieznana – szerokość zmienna od 6 m do 10 m,
 - d) 4KD-L – część ul. 3-go Maja – zachodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 6 m do 12 m,
 - e) 5KD-L – część ul. Adama Mickiewicza – zachodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 6 m do 6,5 m,
 - f) 6KD-L – ul. Niska – szerokość zmienna od 13 m do 13,5 m;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg KD-L:
 - a) dopuszcza się lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, pasów postojowych dla dróg o szerokości powyżej 12 m, w tym dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowów odwadniających;
 - 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy lokalnej;
 - 5) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy;
 - 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-L dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
 - 7) ustala się powiązania dróg KD-L z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;
 - 8) na terenie 1KD-L kapliczka – obowiązują ustalenia § 7 pkt 13.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny zamknięte – inwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1.
 5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
 6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
 7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

§23.

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-D, 2aKD-D, 2bKD-D, 3KD-D, 4aKD-D, 4bKD-D, 5KD-D, 6KD-D.**
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – drogi klasy dojazdowej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

- 2) przeznaczenie towarzyszące: pasy pieszo – rowerowe, drogi rowerowe, obiekty i urządzenia służące komunikacji publicznej, takie jak: zatoka i przystanek autobusowy;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się szerokość dróg KD-D w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KD-D – 7,5 m,
 - b) 2aKD-D – ul. Spacerowa – 12 m,
 - c) 2bKD-D – część ul. Spacerowej – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o szerokości 6 m,
 - d) 3KD-D – ul. Spokojna – szerokość zmienna od 8 m do 9,5 m,
 - e) 4aKD-D – częściowo projektowana – 10 m,
 - f) 4bKD-D – projektowana – 10 m,
 - g) 5KD-D – część ulicy projektowanej – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 7,5 m do 16 m,
 - h) 6KD-D – część ulicy projektowanej – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 5 m do 10 m;
 - 2) w liniach rozgraniczających dróg KD-D:
 - a) dopuszcza się lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, pasów postojowych dla dróg o szerokości powyżej 12 m oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - b) dopuszcza się lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowów odwadniających;
 - 3) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy dojazdowej;
 - 5) dopuszcza się przekrój jednojezdniowy;
 - 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-D dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej;
 - 7) ustala się powiązania dróg KD-D z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) tereny zamknięte – inwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w obszarze występowania zaburzeń glacictektonicznych – obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 1.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§24.

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

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

§25.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

§26.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Ożarów Mazowiecki.