

**PROJEKT**  
**zmiany miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z**  
**częścią wsi Ołtarzew**  
**dla Osiedla Mickiewicza**

- UCHWAŁA NR \_\_\_\_\_  
RADY MIEJSKIEJ w Ożarowie Mazowieckim  
z dnia \_\_\_\_\_

Zespół autorski :  
arch. Małgorzata Walczak .....

Organ sporządzający plan

.....

**UCHWAŁA NR \_\_\_\_\_**  
**RADY MIEJSKIEJ w Ożarowie Mazowieckim**  
**z dnia \_\_\_\_\_**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew  
dla Osiedla Mickiewicza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003r. poz. 717 z późn. zm.) art.4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 130 poz. 871 z dnia 20 lipca 2010r.) w związku z Uchwałą Nr 228/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 16 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew dla Osiedla Mickiewicza, stwierdzając zgodność ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki”, zatwierdzonym Uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010r. Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew, obejmujący Osiedle Mickiewicza.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolami graficznymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

1. rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
2. rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały,
3. rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

**§ 3.** Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. granice obszaru objętego planem w obrębie którego obowiązują ustalenia planu,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3. przeznaczenia terenów – określone symbolem,
4. linie zabudowy – nieprzekraczalne,

5. odległości elementów planu zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego,
2. przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w tekście i oznaczone symbolami,
3. nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy jednak nie więcej niż 1,5m ,
4. powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną jako stałe trawniki, zakrzewienia i zadrzewienia, kwietniki lub inne umożliwiające wegetację, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią nie mniejszą niż 8m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na terenie działki,
5. ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,
6. dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

## **ROZDZIAŁ II**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

**§ 5.** 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **symbol MNu** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,
  - usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, usług handlu, gastronomii, usług hotelowych do 5 pokoi (pokoje na wynajem) z wyłączeniem usług napraw samochodów, motocykli i stacji paliw.
- 2) **symbol MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli :
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej bliźniaczej i szeregowej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,

- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
  - usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), usług handlu, gastronomii, usług hotelowych do 5 pokoi (pokoje na wynajem) z wyłączeniem usług napraw samochodów, motocykli i stacji paliw z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,
- 3) **symbol UMN** – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli :
- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
  - usługowych , usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), usług handlu, gastronomii, z wyłączeniem usług napraw samochodów, motocykli i stacji paliw z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej bliźniaczej i szeregowej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,
- 4) **symbol Z** – teren zieleni urządzonej – należy rozumieć tereny zieleni, z obiektami małej architektury, alejkami, urządzeniami służącymi rekreacji wraz z miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną,
- 5) **symbol MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków:
- mieszkalnych wielorodzinnych w interpretacji wg przepisów odrębnych, z niezbędnymi garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
  - usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), usług handlu, gastronomii, z wyłączeniem usług napraw samochodów, motocykli i stacji paliw z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,
- 6) **symbol U** – tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
- użyteczności publicznej w interpretacji wg przepisów odrębnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi,

- gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych , usługowych dla usług świadczonych bezpośrednio na rzecz ludzi, polegających na wytwarzaniu dóbr materialnych z gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, piekarnictwo itp.) oraz innych usług o podobnym charakterze, z wyłączeniem usług napraw samochodów, motocykli i stacji paliw z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną) - innych wg ustaleń szczegółowych planu dla poszczególnych terenów
- 7) **symbol K** – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych urządzeń;
  - 8) **symbol KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej kategorii gminnej należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
  - 9) **symbol KDx** – teren ciągu pieszo - rowerowego - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg pieszych i rowerowych z możliwością ich przebudowy, z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
  - 10) **symbol WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 6.** W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

1. ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń o przęsłach prefabrykowanych betonowych;
2. dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 5m.
3. sytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - 1) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolami KDD – 6,0m; 8,0m; 9,0m; 10,0; 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) od linii rozgraniczających tereny dróg, wydzielanych w miarę potrzeb - 6,0m;
  - 3) od linii rozgraniczających tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolem KDx- 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
4. sytuowanie budynków według nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem WS- 5,0m;
5. ustala się min odległość ogrodzeń – 1,5m od górnych krawędzi koryta rowów.
7. usytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej tereny kolejowe w odległości min 10,0 m od granicy terenu kolejowego przy zachowaniu odległości minimum 20,0 m od skrajnego toru;
8. budynki i budowle, drzewa i krzewy , elementy ochrony akustycznej w sąsiedztwie przejazdów kolejowych, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej

warunki widoczności przejazdów kolejowych określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie,

9. w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może przekroczyć ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
10. dopuszcza się adaptację, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów;
11. ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic 5,0m x 5,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
12. w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację chodników, miejsc postojowych, ścieżek rowerowych,
13. w przypadku działek o szerokości mniejszej niż 16,0m dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy;
14. w przypadku działek o szerokości większej niż 16,0m dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5m od granicy;
15. ustalenia dla obszaru występowania zaburzeń glacytektonicznych:
  - przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę (małe obiekty o powierzchni zabudowy do 200m<sup>2</sup> o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geologiczno – inżynierską (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej 200m<sup>2</sup> o wysokości powyżej 2 kondygnacji).

## **§ 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

**1. tereny o symbolu 1MNu ; 2MNu ; 3MNu ; 4MNu ; 5MNu ; 6MNu ; 7MNu ; 8MNu ; 9MNu ; 10MNu ; 11MNu ; 12MNu ; 13MNu ; 14MNu ; 15MNu ; 16MNu ; 17MNu ; 18MNu ; 19MNu ; 20MNu ; 21MNu ; 22MNu ; 23MNu ; 24MNu ; 25MNu ; 26MNu ; 27MNu ; 28MNu ; 29MNu ; 30MNu ; 31MNu ; 32MNu ; 34MNu ; 35MNu ; 36MNu ;**

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej,
    - dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów z możliwością remontów, rozbudowy, przebudowy
  - ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na nowo projektowanej działce budowlanej, na istniejących działkach o powierzchni min.1500m<sup>2</sup> dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w kalenicy 12,0m n.p.t
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – w kalenicy 6,0m n.p.t.
  - maksymalny poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych - 1,2m n.p.t.,
  - maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych, - 0,5 m n.p.t.
  - maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych do 100,0m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie

- czynna na poziomie min 50% powierzchni działki,
  - dachy budynków mieszkalnych, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, budynków gospodarczych, garażowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30<sup>0</sup>,
  - ustala się funkcjonowanie usług tylko w bryle budynków mieszkalnych, mogą one stanowić max. 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 50m<sup>2</sup>,
  - teren o symbolu 2MNu jest terenem zmeliorowanym
- 3) fragment terenu o symbolu 2MNu ; 32MNu ; 33MNu; znajduje się w obszarze występowania zaburzeń glacictonicznych , obowiązują ustalenia §6 pkt 15.
- 4)na terenie 4MNu ; 6MNu ; 7MNu; 8MNu; 10MNu; (wg rysunku planu) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i pkt 5.

## **2. tereny o symbolu 33MNu ;37MNu ; 38MNu ;**

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej,
  - dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów z możliwością remontów, rozbudowy, przebudowy
  - ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na nowo projektowanej działce budowlanej, na istniejących działkach o powierzchni min.1500m<sup>2</sup> dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – w kalenicy 12,5m n.p.t
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – w kalenicy 6,0m n.p.t.
  - maksymalny poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych, usługowych - 1,2m n.p.t.,
  - maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych, 0,5 m n.p.t.
  - maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych do 100,0m<sup>2</sup>,
  - powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 40% powierzchni działki,
  - dachy budynków mieszkalnych, usługowych, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, budynków gospodarczych, garażowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30<sup>0</sup>,
  - dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych, mogą one stanowić max. 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 50m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się funkcjonowanie usług jako samodzielne budynki o wysokości – w kalenicy 10m n.p.t.

## **3. tereny o symbolu 1MNU; 2MNU; 3MNU; 4MNU; 5MNU; 6MNU; 7MNU;**

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej i usługowej,

- dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów z możliwością remontów, rozbudowy, przebudowy
  - dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych, mogą one stanowić max. 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub jako wolnostojące budynki usługowe,
  - ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na nowo projektowanej działce budowlanej, na istniejących działkach o powierzchni min.1500m<sup>2</sup> dopuszcza się lokalizację drugiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12,0m w kalenicy n.p.t
  - budynki usługowe o wysokości maksymalnej 10,0m w kalenicy od poziomu terenu,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w kalenicy n.p.t.
  - maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych - 1,2m n.p.t.,
  - maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych i usługowych 0,5 m n.p.t.,
  - dla działek o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia zabudowy max. do 40% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 50% powierzchni działki,
  - dla działek o funkcji usługowej ustala się powierzchnię zabudowy do max 60% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna działki na poziomie min 30%,
  - dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30<sup>0</sup>
- 3) na terenie 6MNU (wg rysunku planu) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i pkt 5.

#### **4. tereny o symbolu UMN;**

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - dopuszcza się działki o funkcji usługowej, usługowo-mieszkaniowej,
  - dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów z możliwością remontów, rozbudowy, przebudowy,
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12,0m w kalenicy n.p.t
  - budynki usługowe o wysokości maksymalnej 15,0m w kalenicy od poziomu terenu,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w kalenicy n.p.t.
  - maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych - 1,2m n.p.t.,
  - maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych i usługowych 0,5 m n.p.t.,
  - dla działek o funkcji usługowo-mieszkaniowej powierzchnia zabudowy max. do 50% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 30% powierzchni działki,
  - dla działek o funkcji usługowej ustala się powierzchnię zabudowy do max 70% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna działki na poziomie min 20%,
  - dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30<sup>0</sup>
- 3) na terenie UMN (wg rysunku planu) w zasięgu oddziaływania linii



elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i pkt 5.

#### **5. tereny o symbolu 1MW; 2MW; 3MW; 4MW;**

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - teren zainwestowany, dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów z możliwością remontów, rozbudowy, przebudowy ;
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12,0m n.p.t.;
  - powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
  - ustala się funkcjonowanie usług tylko w bryle budynków mieszkalnych,
  - powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki,
  - dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- 3) na terenie 1MW (wg rysunku planu) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i pkt 5.

#### **5. tereny o symbolu 1U;**

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów z możliwością remontów, rozbudowy, przebudowy
  - maksymalna wysokość budynków usługowych – 12,0 m w kalenicy n.p.t.,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
  - maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych, usługowych, - 0,5 m n.p.t.,
  - powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki,
  - powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki,
  - dachy budynków usługowych, gospodarczych, garażowych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich
  - w budynku usługowym dopuszcza się powstanie lokalu mieszkalnego dla właściciela

#### **6. tereny o symbolu 2U; 3U;**

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych z możliwością remontów, rozbudowy, przebudowy
  - maksymalna wysokość budynków usługowych – 12,0 m w kalenicy n.p.t.,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
  - maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych, usługowych - 0,5 m n.p.t.,
  - powierzchnia zabudowy max. 50% powierzchni działki,
  - powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki,
  - dachy budynków usługowych, gospodarczych, garażowych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich
  - w budynku usługowym dopuszcza się powstanie lokalu mieszkalnego dla właściciela
- 3) fragment terenu o symbolu 3U; znajduje się w obszarze występowania zaburzeń glicitektonicznych , obowiązują ustalenia §6 pkt 5.

## **7. teren o symbolu 4U**

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - maksymalna wysokość budynków usługowych – 12,0 m w kalenicy n.p.t.,
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
  - maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych, usługowych - 0,8 m n.p.t.,
  - powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki,
  - powierzchnia biologicznie czynna min 40% powierzchni działki,
  - dla usług oświaty, sportu , administracji powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki a powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki,
  - dachy budynków usługowych, gospodarczych, garażowych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30<sup>0</sup>, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich
  - w budynku usługowym dopuszcza się powstanie lokalu mieszkalnego

## **8. teren o symbolu Z**

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - dopuszcza się budowę małej architektury, chodników, ścieżki rowerowej, placu zabaw przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej min. 60%
  - dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych ogólnodostępnych.

## **9. teren o symbolu K**

- 1) przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - teren zainwestowany – istniejąca przepompownia ścieków
  - dopuszcza się remont, przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zgodnie z zapotrzebowaniem

## **10. teren o symbolu 1KDD; 8KDD; 14KDD; 27KDD;**

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga istniejąca,
  - droga o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m,
  - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

## **11. tereny o symbolu 4KDD; 5KDD; 9KDD; 10KDD; 15KDD; 16KDD; 17KDD; 18KDD; 19KDD; 20KDD; 21KDD; 23KDD; 24KDD; 25KDD; 26KDD; 28KDD; 29KDD; 30KDD; 31KDD; 32KDD; 33KDD; 34KDD; 35KDD;**

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klas dojazdowych, kategorii gminnej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - drogi istniejące,
  - drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m,
  - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
- 3) fragment terenu o symbolu 10KDD znajduje się w obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych, obowiązują ustalenia §6 pkt 5.
- 4) przez teren o symbolu 5KDD; 33KDD; 34KDD; 35KDD; przebiega przekryty rów melioracyjny,

## **12. teren o symbolu 2KDD;**

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga istniejąca,
  - droga o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m i 12,0m ,
  - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

**13. teren o symbolu 6KDD;**

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga istniejąca,
  - droga o szerokości w liniach rozgraniczających 11,0m,
  - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

**14. teren o symbolu 7KDD;**

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga istniejąca,
  - droga o szerokości w liniach rozgraniczających 13,0m
  - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

**15. teren o symbolu 11KDD;**

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga istniejąca,
  - droga o szerokości w liniach rozgraniczających 14,0m
  - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
- 3) teren o symbolu 11KDD znajduje się w obszarze występowania zaburzeń glacictektonicznych, obowiązują ustalenia §6 pkt 5.

**16. teren o symbolu 3KDD; 13KDD;**

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga istniejąca,
  - droga o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0m
  - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
- 3) teren o symbolu 13KDD znajduje się w obszarze występowania zaburzeń glacictektonicznych, obowiązują ustalenia §6 pkt 5.

**17. tereny o symbolu 12KDD;**

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klas dojazdowych, kategorii gminnej
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga istniejąca,
  - droga o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 11,5m do 13,0m;

**18. tereny o symbolu 22KDD;**

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klas dojazdowych, kategorii gminnej
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga istniejąca,
  - droga o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 6m do 8,0m;

**19. tereny o symbolu 36KDD;**

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klas dojazdowych, kategorii gminnej
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga istniejąca,
  - droga o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m;

#### **20. tereny o symbolu 1KDx; 2KDx;**

- 1) przeznaczenie – tereny ciągów pieszo – rowerowych.
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - drogi o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających od 4,0m do 8,5m,
  - dopuszcza się ścieżkę rowerową;
- 3) fragment terenu o symbolu 2KDx; znajduje się w obszarze występowania zaburzeń głacictektonicznych , obowiązują ustalenia §6 pkt 5.

#### **21. teren o symbolu WS**

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - dopuszcza się budowę urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej.
  - dopuszcza się przejście sieci infrastruktury technicznej przez teren o symbolu WS

### **ROZDZIAŁ III**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.**

**§ 8.** W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. ustala się w obrębie niniejszego planu zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.
2. ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
3. ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód.
4. ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, 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 sąsiednich;
5. tereny o symbolu MN<sub>u</sub>; MW; zalicza się do „terenów mieszkaniowych”, natomiast tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska,
6. ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
7. na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

**§ 9.** W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu występują następujące obiekty przy których roboty budowlane powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi:

1. Działka z willą położona przy ul. 11 Listopada 3 (willa z wieżą z 1915r.) wpisana do rejestru zabytków nr 1355A. ,
2. Budynki mieszkalne przy ul. Mickiewicza 21; 39; 51 znajdujące się w ewidencji Konserwatora Zabytków .

## **ROZDZIAŁ V**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH .**

**§ 10.** W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ ZAGROZONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH.**

**§ 11.** Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **ROZDZIAŁ VII**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.**

**§ 12.** W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. ustala się, że scalenie i podział może nastąpić pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszą Uchwałą;

2. nowo wydzielane działki budowlane:

**a) w obszarach o symbolach od 1 do 38MNu ;**

- min. powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 18,0m
- min. powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 500,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 9,0m
- min. powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 300,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 6,0m

**b) w obszarach o symbolach od 1 do 7MNU ;**

- min. powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- wolnostojącej 1000,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 18,0m
- min. powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 500,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 9,0m
- min. powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 300,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 6,0m
- min. powierzchnia działki dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej 1200,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 18,0m ,
- min. powierzchnia działki dla wolnostojącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej 1200,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 18,0m ,
- min. powierzchnia działki dla bliźniaczej zabudowy mieszkaniowo - usługowej 600,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 18,0m ,
- min. powierzchnia działki o funkcji tylko usługowej 3000,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 18,0m

**c) w obszarze o symbolu UMN ;**

- min. powierzchnia działki dla zabudowy usługowo - mieszkaniowej 1200,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 18,0m
- min. powierzchnia działki o funkcji tylko usługowej 3000,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 18,0m

**d w obszarach o symbolach od 1 do 4MW;**

- min. powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2000,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 20,0m

**e) w obszarach o symbolach od 1 do 4U ;**

- min. powierzchnia działki dla zabudowy usługowej 1000,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 18,0m

3. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45-90° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach;
4. nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi publiczne wyznaczone niniejszym planem lub poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 8,0 m, (zgodnie z zapotrzebowaniem); dopuszcza się sięgacze o szerokości min. 5,0m.
5. Jeżeli front działki jest sięgaczem to min. szerokość frontu działki określa się na 5,0m.
6. Normatywy działek nie dotyczą działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY.**

**§ 13.** Dla obszarów , o których mowa w § 7, ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy.

## **ROZDZIAŁ IX**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

**§ 14.** W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
  - 1) drogi publiczne o symbolach od 1 do 36KDD, od 1 do 2KDx określone niniejszym planem;
  - 2) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości o szerokości min. 8m;
  - 3) drogi publiczne przylegające do terenów, nie objęte niniejszym planem;
  
2. Ustala się obowiązek wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów w ilości:
  - w obszarach o symbolach od 1 do 38MNU; od 1 do 7MNU; 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny (liczone z miejscami garażowymi)
  - w obszarach o symbolach od 1 do 4MW; 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 60m<sup>2</sup> oraz 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 60m<sup>2</sup> (liczone z miejscami garażowymi),
  - w obszarach o symbolach od 1 do 4U; od 1 do 7MNU; 1UMN; dla:
    - handlu miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - usług administracji 2,5 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - hurtowni 5 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - usług oświaty 3 miejsca parkingowe na 100 zatrudnionych;
    - gastronomii 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - przychodni zdrowia 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet
    - hoteli 30 miejsc parkingowych na 100 łóżek
    - klubów i domów kultury 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie
    - banków 4 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - kościołów 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;
    - pozostałych usług 2 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  
3. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
  - 1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji;
  - 2) plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
  - 3) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny przeznaczone pod komunikację z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy;
  - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza za liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji;
  - 5) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) jeżeli przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej koliduje z projektowaną zabudową ustala się ich przełożenie zgodnie z przepisami odrębnymi ;
  
4. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, a do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
  - 2) sieci wodociągowe wraz z hydrantami powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

5. Odprowadzenie ścieków komunalnych i deszczowych:

- 1) ustala się zakaz odprowadzania ścieków komunalnych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych;
- 2) ustala się, że ścieki komunalne będą odprowadzane do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ich na zlewnię przy oczyszczalni;
- 3) ścieki komunalne z terenów usługowych nie spełniające warunków umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do w/w sieci wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem ich wstępnego oczyszczenia z zanieczyszczeń do parametrów umożliwiających ich wywóz na zlewnię przy oczyszczalni ścieków; ;
- 4) wprowadza się zakaz odprowadzania do planowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków komunalnych;
- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów usług, z powierzchni o trwałej nawierzchni zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi bezpośrednio do gruntu lub cieków powierzchniowych. Wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach. Po ich oczyszczeniu dopuszcza się odprowadzenie do powierzchniowych cieków wodnych wg przepisów odrębnych lub do projektowanych zbiorników retencyjnych na własnym terenie;
- 6) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych, przy spełnieniu warunków ochrony środowiska gruntowo-wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami .

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących, lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych ;
- 3) w zasięgu oddziaływania linii energetycznych 15kV obejmującym pas terenu po 7,5 m od linii w obie strony , zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) przy projektowaniu nowych linii energetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, usytuowanie budynków w stosunku do linii skablowanych obowiązuje wg przepisów odrębnych.
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania, w przypadku wystąpienia potrzeb, nowych stacji transformatorowych w terenach o symbolach MNu, MNU, U; MW; K; przy



- zapewnieniu dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej bez konieczności zmiany planu,
- 7) ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych należy wydzielić działki o wymiarach 3x2m
7. Telekomunikacja:
- 1) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną
  - 2) Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego;
  - 2) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony dróg publicznych lub wewnętrznych,
9. Zaopatrzenie w energię cieplną:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;
  - 2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.
10. Usuwanie odpadów:
- 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz przez wyspecjalizowane firmy do zakładu utylizacji lub na wysypisko śmieci na podstawie umów;
  - 2) docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich gromadzenia z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;

## **ROZDZIAŁ X**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBU I TERMINU TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENU.**

- § 15.** W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:
1. dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
  2. nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

## **ROZDZIAŁ XI**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEGO UCHWALENIEM PLANU.**

- § 16.** Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla obszarów o

symbolach od 1 do 36KDD; od 1 do 2KDX; Z; K; WS; w wysokości - 0%, dla obszarów o symbolach od 1 do 38MNU; od 1 do 7MNU; UMN; od 1 do 4MW; od 1 do 4U; w wysokości – 10%

## **ROZDZIAŁ XII**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

- § 17.** Traci moc Uchwała Nr 453/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006r. (Dz.U. Woj. Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2006r. Nr 264 poz. 10384) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego z częścią wsi Ołtarzew w zakresie obszarów i ustaleń objętych niniejszym planem.
- § 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.