

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla
części miejscowości Józefów – część I i III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4, ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXI/566/22 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 8 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów, zmienioną uchwałą Nr Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2026 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2023 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Zakres regulacji planu**

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów – część I i III, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) część graficzna planu, sporządzona w skali 1:1000 – stanowiąca 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Część graficzna planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) wymiary w metrach;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obiekty wskazane do ochrony;
 - 6) słup i kapliczka wskazane do ochrony;
 - 7) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

- 8) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - 9) strefa zieleni izolacyjnej;
 - 10) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się, oznaczone na części graficznej planu, elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§3.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Na obszarze objętym planem ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
 - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§4.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
 - 1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez

uwzględniania: balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m;

- 2) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone na części graficznej planu symbolem literowym:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **MN**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **MW**;
 - 3) teren usług – oznaczony w części graficznej planu symbolem **U**;
 - 4) teren usług edukacji – oznaczony w części graficznej planu symbolem **UE**;
 - 5) teren usług kultury i rozrywki – oznaczony w części graficznej planu symbolem **UK**;
 - 6) teren usług lub produkcji – oznaczony w części graficznej planu symbolem **U-P**;
 - 7) teren drogi głównej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **KDG**;
 - 8) teren drogi dojazdowej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **KDD**;
 - 9) teren obsługi komunikacji – oznaczony w części graficznej planu symbolem **KO**;
 - 10) teren placu lub rynku – oznaczony w części graficznej planu symbolem **KOR**;
 - 11) teren infrastruktury technicznej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **I**;
 - 12) teren pompowni ścieków – oznaczony w części graficznej planu symbolem **IKP**;
 - 13) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony w części graficznej planu symbolem **WS**;
 - 14) teren zieleni urządzonej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **ZP**.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: usług 1U, usług edukacji UE, usług kultury i rozrywki UK, dróg głównych KDG, dróg dojazdowych KDD, placu lub rynku KOR, infrastruktury technicznej I, pompowni ścieków IKP, wód powierzchniowych śródlądowych WS, zieleni urządzonej ZP.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów: usług 1U, usług edukacji UE, usług kultury i rozrywki UK, dróg dojazdowych KDD, placu lub rynku KOR, infrastruktury technicznej 1I, pompowni ścieków IKP, zieleni urządzonej ZP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenów: dróg głównych KDG, infrastruktury technicznej 2I, wód powierzchniowych śródlądowych WS jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii w części graficznej planu.

§6.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

- a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych budynków portierni;
- 2) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej oraz nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, szarego; 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) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
 - c) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki pokrycia dachów, nakazuje się stosowanie odcieni spośród kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, szarego, grafitowego, czarnego,
 - d) ustalenia lit. c nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych: łupków, gontów, wióra, strzechy,
 - e) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 3) ustala się ochronę istniejących elementów układu osadniczego w formie układu dróg oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonych na części graficznej planu;
- 4) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu, w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych.

§7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej zgodnie z częścią graficzną planu – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) ustala się, że wszelka działalność usługowa i produkcyjna nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
- 3) 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;
- 4) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji 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;
- 5) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;

- 7) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
- 8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się:
 - a) tereny MN do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MW do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) teren UE do przeznaczonych pod tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) tereny ZP do przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 9) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, wartość którego określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 10) 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;
- 11) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 12) ustala się nakaz zagospodarowania roślinnością krzewiastą i drzewiastą wskazanej na części graficznej planu strefy zieleni izolacyjnej.

§8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się w części graficznej planu oraz ustala ochronę zespołu osady fabrycznej dawnej cukrowni „Józefów” w Józefowie, w którego skład wchodzi obiekty ul. Fabryczna 3, 3a, 5, 7, 9, 11 i 15 oraz słup i kapliczka wraz z krzyżem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym, w szczególności poprzez:

- 1) zachowanie i ochronę charakterystycznych cech budynków takich jak geometria dachu, utrzymanie zasad kształtowania elewacji budynku: podziałów, rytmu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detali, charakteru stolarki okiennej i drzwiowej, wykończenia i pokrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy;
- 3) w odniesieniu do budynku przy ul. Fabrycznej 7 dopuszczenie rozbiórki oraz jego odbudowy (rekonstrukcji) w pierwotnej formie z zachowaniem w możliwie dużym stopniu oryginalnych materiałów pochodzących z jego rozbiórki;
- 4) ustalenie, że wszelkie roboty budowlane, modernizacyjne i instalacyjne prowadzone w sąsiedztwie budynków zabytkowych nie mogą powodować drgań, osiadań, wstrząsów ani innych oddziaływań mogących pogorszyć stan techniczny lub konstrukcyjny tych obiektów; inwestorzy są zobowiązani do stosowania technologii minimalizujących wpływ drgań oraz do wykonania analizy oddziaływania na konstrukcję budynków zabytkowych przed rozpoczęciem prac.

§9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się teren placu lub rynku KOR jako obszar przestrzeni publicznej;
- 2) ustala się zachowanie terenu placu lub rynku KOR jako ogólnodostępnego;
- 3) ustala się indywidualizację przestrzeni publicznej poprzez dopuszczenie zharmonizowania posadzki w zakresie kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc do parkowania;
- 4) ustala się staranną aranżację zieleni towarzyszącą obszarowi przestrzeni publicznej;

- 5) nakazuje się zapewnienie dostępności obszaru przestrzeni publicznej osobom ze szczególnymi potrzebami przez stosowanie uniwersalnego projektowania lub racjonalnych usprawnień w zagospodarowaniu terenów.

§10.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w oznaczonej w części graficznej planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, nakazuje się uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe, w szczególności w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, która może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
- 3) ustala się szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku gdy funkcja, lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:
 - a) wobec istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się 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) przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu; w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy z zastrzeżeniem lit. c :
 - w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
 - w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy przebudowie i rozbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
 - w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
 - c) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w terenach o innym przeznaczeniu dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§11.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji,
 - c) sieć gazowniczą, z dopuszczeniem stosowania zbiorników indywidualnych,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) urządzenia i sieci telekomunikacyjne;
 - 2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
 - c) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg.

2. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,
 - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych studni i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 63 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 150 mm dla kanalizacji grawitacyjnej,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i 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,
 - b) dopuszcza się możliwość wykorzystania gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, z dopuszczeniem zastosowania w razie konieczności urządzeń zabezpieczających środowisko przed zanieczyszczeniami spływającymi z dróg,
 - d) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) ustala się takie kształtowanie terenu na działkach budowlanych i drogach, aby nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
 - 4) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji,
 - c) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połąć dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych;
 - 5) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;
 - 6) zaopatrzenie w ciepło:

zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:

z sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami:

ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg głównych KDG;
- 2) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym także poprzez tereny o innym przeznaczeniu; dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy i drogi wewnętrzne nieokreślone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 8 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności;
- 3) ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez stosowanie uniwersalnego projektowania lub racjonalnych usprawnień w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 4) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja lub na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego na:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1 miejsce do parkowania na 4 lokale mieszkalne dla użytkowników przebywających okresowo (gości, odwiedzających), przy czym miejsca dla użytkowników przebywających okresowo należy zrealizować jako ogólnodostępne,
 - c) dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
 - d) dla hurtowni – 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla zakładów produkcyjnych – 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych pracowników przebywających na jednej zmianie,
 - f) dla składów, magazynów i usług logistyki – 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych pracowników przebywających na jednej zmianie,
 - g) 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,
 - h) dla restauracji i kawiarni – 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - i) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - j) dla klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - k) dla rejonowych przychodni zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - l) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - m) dla hoteli – 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - n) dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
- 5) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

- 6) dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną;
- 7) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

§13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§14.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie wykluczane: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 11 m, w tym: dla budynków mieszkalnych: 11 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,
 - e) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
 - dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej: 1000 m²,
 - dla jednego budynku mieszkalnego (segmentu) w zabudowie bliźniaczej: 500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:
 - dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej: 16 m,
 - dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej 10 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%;
- 7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§15.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-7MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zielenć urzřdzona, infrastruktura techniczna, usługi;
- 3) przeznaczenie wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dopuszcza się wbudowane lokale usługowe,
 - b) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży;
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, w tym: dla budynków mieszkalnych w terenach 1-4MW: 14 m, dla budynków mieszkalnych w terenach 5-7MW: 12 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,
 - e) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
 - f) dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc do parkowania z miejscami zlokalizowanymi w terenach dróg dojazdowych, terenach obsługi komunikacji i w terenie placu lub rynku;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%;
- 7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§16.

Dla terenów usług oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zielenć urzřdzona, infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach 1-2U i 4U: 30% oraz w terenie 3U: 10% (stan istniejący),
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym: dla budynków usługowych: 12 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,
 - c) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

- d) dla terenów 2-4U dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc do parkowania z miejscami zlokalizowanymi w terenach dróg dojazdowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%;
- 7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§17.

Dla terenu usług edukacji oznaczonego w części graficznej planu symbolem UE ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług zdrowia i pomocy społecznej, budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, w tym: dla budynków usługowych: 12,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,
 - c) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 15 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§18.

Dla terenu usług kultury i rozrywki oznaczonego w części graficznej planu symbolem UK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług zdrowia i pomocy społecznej, budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
- b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, w tym: dla budynków usługowych: 12,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,
- c) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,
- d) dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc do parkowania z miejscami zlokalizowanymi w terenach dróg dojazdowych;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 15 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§19.

Dla terenu usług lub produkcji oznaczonego w części graficznej planu symbolem **U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi,
 - b) produkcja;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego, produkcja energii, przemysł portowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
 - c) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 2000 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%;
- 7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§20.

Dla terenów dróg głównych oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-2KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga główna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi 1KDG: od 11,5 m do 24,6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
 - dla drogi 2KDG: od 5,0 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;
- 4) 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%;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§21.

Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-6KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - dla drogi 1KDD: od 8,4 m do 19,3 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
 - dla drogi 2KDD: od 8,9 m do 43,2 m zgodnie z częścią graficzną planu,
 - dla drogi 3KDD: od 8,1 m do 18,3 m zgodnie z częścią graficzną planu,
 - dla drogi 4KDD – od 12,0 m do 13,2 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
 - dla drogi 5KDD – od 6,3 m do 9,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
 - dla drogi 6KDD – od 7,5 m do 16,6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;
- 4) 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%;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§22.

Dla terenu obsługi komunikacji oznaczonego w części graficznej planu symbolem **KO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: parkingi, garaże;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach: 0% (stan istniejący),
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach: 100%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - b) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 10 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 2,5 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§23.

Dla terenu placu lub rynku oznaczonego w części graficznej planu symbolem **KOR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: plac, rynek;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 10 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§24.

Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **II** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;

- 3) przeznaczenie wykluczane: teren obsługi produktów naftowych, teren składowania odpadów, teren zakładu unieszkodliwiania odpadów, teren spalarni odpadów, teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - c) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 5 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 2 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne;
- 6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;
- 7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§25.

Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **2I** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren obsługi produktów naftowych, teren składowania odpadów, teren zakładu unieszkodliwiania odpadów, teren spalarni odpadów, teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - c) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 5 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 2 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne;

- 6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;
- 7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§26.

Dla terenu pompowni ścieków oznaczonego w części graficznej planu symbolem **IKP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: pompownia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 5 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 2 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne;
- 5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§27.

Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego w części graficznej planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, przejścia i przejazdy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zachowanie wód w formie otwartej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się przekrycia rzeki wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rzeki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 m;
- 4) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§28.

Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 300 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 10 m,

- c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§29.

Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii, usługi turystyki, usługi szkoleniowo-konferencyjne, usługi sportu i rekreacji, wody powierzchniowe śródlądowe, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m,
 - e) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 10 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§30.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Wolica – Józefów przyjętego uchwałą Nr 454/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 271 z dnia 28 grudnia 2006 r., poz. 10661 oraz gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Płochocin – Święcice – Ołtarzew – Gołaszew przyjętego uchwałą Nr 258/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 04 listopada 2008 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 117 z dnia 23 lipca 2009 r., poz. 3410.

§31.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

§32.

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