



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 października 2022 r.

Poz. 10845

UCHWAŁA NR LVIII/529/22 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 22 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów Płochocin i Ołtarzew – w rejonie ulicy Gołaszewskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z Uchwałą Nr XLV/458/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów Płochocin i Ołtarzew – w rejonie ulicy Gołaszewskiej, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 r. i uchwałą Nr XXX/281/20 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 17 września 2020 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres regulacji planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów Płochocin i Ołtarzew – w rejonie ulicy Gołaszewskiej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przebiegają:

- 1) od północy: zaczynając od północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 293/3 obr. Ołtarzew, w kierunku wschodnim po północnej granicy obrębu Ołtarzew do punktu przecięcia północnej granicy obrębu Ołtarzew z przedłużeniem wschodniej granicy działki ew. nr 296/2 obr. Ołtarzew;
- 2) od wschodu: w kierunku południowym do północno – wschodniego narożnika działki ew. nr 296/2 obr. Ołtarzew i dalej jej wschodnią granicą oraz na jej przedłużeniu do południowej granicy działki ew. nr 296/4 obr. Ołtarzew, po południowej granicy działki ew. nr 296/4 obr. Ołtarzew do jej południowo – zachodniego narożnika i dalej po wschodniej granicy działki ew. nr 257/1 obr. Płochocin do punktu przecięcia wschodniej granicy działki ew. nr 257/1 obr. Płochocin z przedłużeniem południowej granicy działki ew. nr 260/1 obr. Płochocin;
- 3) od południa: w kierunku zachodnim do południowo – wschodniego narożnika działki ew. nr 260/1 obr. Płochocin i dalej po południowej granicy działki ew. nr 260/1 obr. Płochocin do punktu przecięcia południowej granicy działki ew. nr 260/1 obr. Płochocin z przedłużeniem zachodniej granicy działki ew. nr 244/1 obr. Płochocin;
- 4) od zachodu: w kierunku północnym do południowo – zachodniego narożnika działki ew. nr 244/1 obr. Płochocin i dalej po zachodnich granicach działek ew. nr 244/1 obr. Płochocin i nr 293/3 obr. Ołtarzew do północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 293/3 obr. Ołtarzew.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 4. 1. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, kancelarie, usługi hotelarskie, magazynowania, logistyka, transport, bazy transportowe, rzemiosło, serwerownie, centra przetwarzania danych, konfekcjonowanie, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności.

2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 3) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.

2. Ustala się, że teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP**, tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-L** i tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D** są przeznaczone do realizacji celów publicznych.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów dróg publicznych klasy lokalnej **KD-L** oraz dróg publicznych klasy dojazdowej **KD-D** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego **KD-GP** jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

§ 6. Obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy); w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych budynków portierni;
- 2) 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;
- 3) 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 i pokryć dachowych 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: ceglatego, 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 kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora, nie przekraczających 50% powierzchni danej elewacji, pozostała część elewacji zgodnie z lit. a.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się, że wszelka działalność usługowa, produkcyjna i magazynowa 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;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
- 3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji usług zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 4) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
- 7) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustaleniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 8) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, wartość którego określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów w Rozdziale 4;
- 9) 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;
- 10) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w oznaczonych na rysunku planu terenach zdrenowanych ustala się realizację zabudowy po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego.

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

- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;
- 2) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:
 - a) komunalnej sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) sieci gazowej,

- d) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - e) urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;
- 3) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
- a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w drogach,
 - b) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza drogami w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
 - d) dopuszczenie zachowania, naprawy, prac remontowych i konserwacyjnych, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej (do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu) o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
 - c) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - 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) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
 - f) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej,
 - g) ustala się takie kształtowanie terenu na działkach budowlanych i drogach, aby nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem ze stacji 110/15kV zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi,
 - c) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV na działkach budowlanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - d) 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,
 - e) dopuszcza się zasilanie 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zasilanej ze stacji redukcyjnej poza obszarem planu,
 - b) zachowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprowadzenie linii abonenckich,
 - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
 - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszczenie obsługi ze wspólnych źródeł ciepła;
- 11) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
 - c) na całym obszarze planu zakaz prowadzenia działalności w zakresie zbierania lub przetwarzania odpadów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) układ drogowo – uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym, poprzez drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP – ulicę Poznańską (częściowo poza obszarem planu) oraz poprzez drogę publiczną klasy lokalnej 1KD-L;
- 2) dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane drogi na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 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;
- 5) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych,
 - b) ustala się odpowiednio minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem tiret drugiego,
 - dla zorganizowanych osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny oraz 1 miejsce do parkowania na 3 lokale mieszkalne dla użytkowników przebywających okresowo (gości, odwiedzających), przy czym miejsca dla użytkowników przebywających okresowo należy zrealizować jako ogólnodostępne,
 - dla usług administracji – 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla zakładów produkcyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - dla magazynów – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - dla usług oświaty – 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych przy czym co najmniej 6 miejsc do parkowania powinno być ogólnodostępnych, jako miejsca dla osób dowożących dzieci do szkoły,
 - dla restauracji i kawiarni – 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - 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,
 - dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - d) w sąsiedztwie miejsc do parkowania dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 11. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, usługowe lokale użytkowe wbudowane w budynek mieszkalny, usługi w formie wolnostojącego budynku usługowego.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
- 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) na działce budowlanej ustala się: budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej;
- 2) w zakresie realizacji usług dopuszcza się:
 - a) usługi w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu detalicznego do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego,
 - b) usługi w formie wolnostojącego budynku usługowego, w tym usługi handlu detalicznego do 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 4) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
- 6) obowiązują następujące parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m, w tym:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
 - dla budynków usługowych – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 8) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1200 m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 600 m²,
 - c) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w lit. a) i b) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w lit. a) i b);
- 10) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 6.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1200 m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 600 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 16 m,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy lokalnej 1KD-L i z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KD-D oraz dróg nie określonych niniejszym planem, wydzielanych na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10 %.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/MN**, **2U/MN**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, korty tenisowe, place zabaw;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
- 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;

3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczone na rysunku planu tereny oznaczone symbolem U/MN:

- a) przyporządkowuje się do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”,
- b) w przypadku lokalizacji na działce żłobków, przedszkoli, szkół, domów kultury, klubów osiedlowych lub placówek opiekuńczo – wychowawczych, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
- c) w przypadku realizacji na działce domu opieki, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”,
- d) w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się ich do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) na działce budowlanej ustala się realizację usług w formie budynków wolnostojących oraz dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie budynków wolno stojących lub lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych;
- 2) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
- 3) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 6) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym:
 - dla budynków usługowych – 15 m,
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 4,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów (np. łukowych lub sferycznych), a także lukarn i okien połaciowych;
- 8) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
- 9) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 6;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m².

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;

4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.

7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

1) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10;

2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U/MN z dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP, drogi publicznej klasy lokalnej 2KD-L oraz dróg nie określonych niniejszym planem, wydzielanych na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m;

3) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2U/MN z dróg publicznych klasy lokalnej 1KD-L i 2KD-L, dróg publicznych klasy dojazdowej 1KD-D i 2KD-D oraz dróg nie określonych niniejszym planem, wydzielanych na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m.

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

10. 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 15%.

§ 13. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja, składy, magazyny;

2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielen urządzona, obiekty małej architektury;

3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;

2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;

3) w przypadku lokalizacji na działce żłobków, przedszkoli, szkół, domów kultury, klubów osiedlowych lub placówek opiekuńczo – wychowawczych, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,

4) w przypadku realizacji na działce domu opieki, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”,

5) w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się go do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałas.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) w zakresie realizacji usług:

a) dopuszcza się realizację usług obsługi technicznej i naprawy pojazdów, warsztatów,

b) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;

3) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;

- 4) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
- 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów (np. łukowych lub sferycznych), a także lukarn i okien połaciowych;
- 8) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 6;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m².

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.

7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu U/P z dróg publicznych klasy lokalnej 1KD-L i 2KD-L oraz dróg nie określonych niniejszym planem, wydzielanych na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. 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 15%.

§ 14. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – droga nr 92 z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
- 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 3) ustala się w granicach planu szerokość drogi KD-GP w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: część ul. Poznańskiej, droga nr 92 – południowa linia rozgraniczająca oraz pas terenu o zmiennej szerokości od 28 m do 29,5 m;
- 4) dopuszcza się przekrój dwujezdniowy lub jednojezdniowy;
- 5) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 6) ustala się powiązania drogi KD-GP z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

4. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie określa się.

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

§ 15. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-L, 2KD-L**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
- 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 3) ustala się w granicach planu szerokość dróg KD-L w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KD-L – ul. Gołaszewska – pas terenu o zmiennej szerokości od 9,5 m do 10,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 2KD-L – część ul. Zakątek – wschodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 7 m do 7,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy lokalnej;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) ustala się powiązania dróg KD-L z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

4. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie określa się.

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

§ 16. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-D, 2KD-D**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;

- 2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
- 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 3) ustala się w granicach planu szerokość dróg KD-D w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KD-D – część ul. Stołecznej – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 5,5 m do 11,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) 2KD-D – część ul. Zakątek – wschodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o szerokości 7 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu
- 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy dojazdowej;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 6) ustala się powiązania dróg KD-D z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.

5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

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

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 17. 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 Płochocin – Świącice – Ołtarzew, przyjętego uchwałą Nr 258/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2009 r. Nr 117, poz. 3410 oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ołtarzew i Płochocin w gminie Ożarów Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr 62/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 kwietnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003 r. Nr 156, poz. 3891.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

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

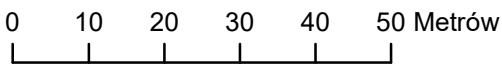
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Ożarów Mazowiecki.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej

Lech Toruszewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI
DLA CZĘŚCI OBREBÓW PŁOCHOCIN I OŁTARZEW - W REJONIE ULICY GOŁASZEWSKIEJ

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI
UCHWAŁA NR 464/10 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 15 CZERWCA 2010 R.
ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR XXX/281/20 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2020 R.

LEGENDA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
OZNACZENIA LINIOWE USTALONYCH GRANIC
Granicz obrotów
INNE OBSZARY
Obszary wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze
TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY
OBSZARY PROBLEMOWE I ZAGROŻENIA
Zasiegi oddziaływania i uciążliwości

OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
M3 Tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
M4 Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - potencjalne tereny nowego
TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
AG-UP Tereny usług, produkcji, składów i magazynów

UKŁAD KOMUNIKACJI
UKŁAD DROGOWY
Istniejące Projektowane
Drogi główne ruchu przyspieszonego
Drogi lokalne lub dojazdowe
Ważniejsze drogi gminne
ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACJI
Skrzyżowania

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW
MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
U/MN TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U/P TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
KD-GP TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
KD-L TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH OKREŚLONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
TERENY ZDRENOWANE

INFORMACJE
GRANICE OBREBÓW
LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU
WYMIARY INFORMACYJNE POZA OBSZAREM PLANU

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/529/22

Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim

z dnia 22 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów Płochocin i Ołtarzew – w rejonie ulicy Gołaszewskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim stwierdza co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów Płochocin i Ołtarzew – w rejonie ulicy Gołaszewskiej był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 24 maja 2022 r. do dnia 15 czerwca 2022 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 30 czerwca 2022 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/529/22

Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim

z dnia 22 września 2022 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów Płochocin i Ołtarzew – w rejonie ulicy Gołaszewskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów Płochocin i Ołtarzew – w rejonie ulicy Gołaszewskiej.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębów Płochocin i Ołtarzew – w rejonie ulicy Gołaszewskiej, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1634 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028 z późn. zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/529/22

Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim

z dnia 22 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę