



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 grudnia 2023 r.

Poz. 14869

UCHWAŁA NR LXXIV/682/23 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 14 grudnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów – część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890), w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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, 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., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów – część II, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przebiegają:

- 1) od północy: zaczynając od północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 19/11 obr. SHR Płochocin w kierunku wschodnim wzdłuż północnych granic działek ew. nr 19/11, 19/16, 19/66 obr. SHR Płochocin;
- 2) od wschodu: w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 19/66 obr. SHR Płochocin;
- 3) od południa: wzdłuż południowych granic działek ew. nr 19/66, 19/67, 19/11 obr. SHR Płochocin;
- 4) od zachodu: w kierunku północnym wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 19/11 obr. SHR Płochocin.

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 odległości w metrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.

3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych: strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu.

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

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią vegetację roślin i retencję wód opadowych, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, nie służy przejazdowi lub parkowaniu samochodów i dojściom pieszym, 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 uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie terenu w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) **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, rzemiosło, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, opieki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z obiektami magazynowymi, pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności, chyba że z przepisów szczegółowych wynika inaczej.

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 następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) tereny usług – oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;
- 4) teren drogi dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

2. Ustala się, że teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW, usług 2U oraz drogi dojazdowej KDD są przeznaczone do realizacji celów publicznych.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW, usług 2U oraz drogi dojazdowej KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

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

- 1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości: z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 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 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 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 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 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) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych na terenie nieutwardzonym (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;
- 5) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 7) wodom odprowadzanim 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 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;
- 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.

§ 8. 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 terenem położonym w drogach (z wyłączeniem terenu lasu L) w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - c) 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, przy czym w przypadku urządzeń zlokalizowanych na terenie lasu L dopuszcza się wyłącznie ich zachowanie z dopuszczeniem remontów;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu i w obszarze planu,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych (studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej (do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu) systemem kanalizacji grawitacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 200 mm lub ciśnieniowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni);
- 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) 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;
- 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; ustala się nakaz przeprowadzania linii kablowych poza terenem lasu L,
 - 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) 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm zlokalizowanej poza obszarem planu, 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,
 - c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;
- 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.

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

- 1) układ drogowo – uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym poprzez następujące drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem planu: ulica Fabryczna;
- 2) dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:
 - a) drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
 - b) drogi zlokalizowane poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - c) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m;
- 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) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, 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 wielorodzinnej w terenie 1MW – 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie 2MW – 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie 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 usług oświaty, usług opiekuńczych i żłobków – 20 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 obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - dla klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku,
 - dla rejonowych przychodni zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - 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;

7) w sąsiedztwie miejsc do parkowania dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 10.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna komunalna, socjalna, służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urzędnia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, place zabaw oraz obiekty małej architektury.

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) zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren 1MW do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego”.

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

- 1) 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, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 5) obowiązują następujące parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% (stan istniejący),
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 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 geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 7) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
- 8) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 9 pkt 6; dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w terenie KDD.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

8. 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 %.

§ 11.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW**.

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, place zabaw oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

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) zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren 2MW do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego”.

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

- 1) 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, w tym linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się lokalizowanie budynków w odległości co najmniej 6 m od linii rozgraniczającej terenu 2MW, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 2) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 4) 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 – 2,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;

- 6) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
- 7) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 9 pkt 6.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa budowlanego.

7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

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

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 0,1 %.

§ 12. 1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**.

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, w szczególności usługi handlu detalicznego, z wykluczeniem usług logistyki, magazynowania i baz transportowych oraz obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielen urządzona, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, korty tenisowe, place zabaw, obiekty małej architektury; jako przeznaczenie towarzyszące dopuszcza się obiekty magazynowe, pomieszczenia i urządzenia niezbędne do funkcjonowania tej działalności, infrastruktura techniczna, 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) zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem 1U:
 - a) 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”;
 - b) w przypadku realizacji na działce domu opieki, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”;
 - c) w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się go do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

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

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 300 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 – 40%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 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 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 § 9 pkt 6; dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w terenie KDD.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 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 obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

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

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszczając jej remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, za wyjątkiem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

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 0,1%.

§ 13. 1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**.

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi publiczne, w szczególności z zakresu oświaty, kultury, nauki, edukacji, usług opiekuńczych, żłobków, administracji, ochrony zdrowia, domów opieki społecznej, sportu, rekreacji, turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzone, obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, korty tenisowe, place zabaw, obiekty małej architektury, usługi gastronomiczne, infrastruktura techniczna, 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) zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem 2U:
 - a) 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”;
 - b) w przypadku realizacji na działce domu opieki, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”;
 - c) 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) 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, z zastrzeżeniem ust. 6;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 300 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 – 20%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 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 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 § 9 pkt 6; dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w terenie KDD.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu obowiązują przepisy odrębne w zakresie prawa budowlanego.

7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

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 0,1%.

§ 14. 1. Wyznacza się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem **L**.

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

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

- 1) zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 100%;
- 3) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 4) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 1 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.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

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

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

§ 15. 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: chodniki, ścieżki rowerowe, miejsca do parkowania, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

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

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

- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
 - 3) ustala się w granicach planu szerokość terenu drogi KDD w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: część ul. Fabrycznej – wschodnia linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 7,7 m do 17,3 m;
 - 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.
4. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.
5. 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

§ 16. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Wolica – Józefów, uchwalonego uchwałą Nr 454/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r., opublikowany w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2006 r. Nr 271, poz. 10661.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

§ 18. 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Cichal

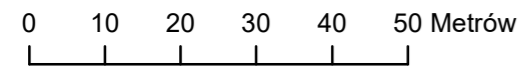
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIV/682/23

Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim

z dnia 14 grudnia 2023 r.

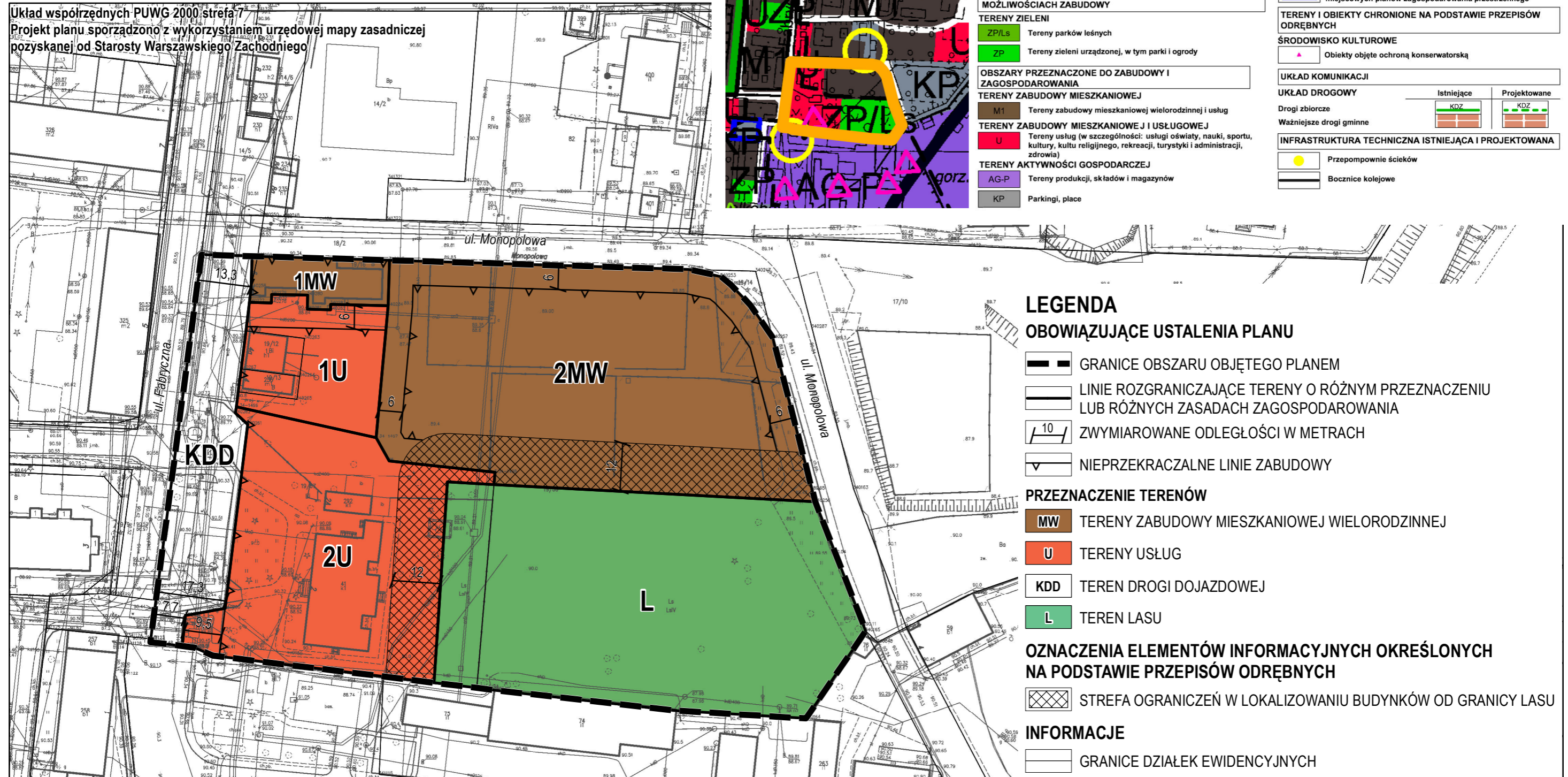
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JÓZEFÓW - CZĘŚĆ II

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ 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.

Układ współrzędnych PUWG 2000, strefa 7
Projekt planu sporządzono z wykorzystaniem urzędowej mapy zasadniczej
pozyskanej od Starosty Warszawskiego Zachodniego



LEGENDA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH
MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY

TERENY ZIELENI

ZP/Ls Tereny parków leśnych

ZP Tereny zieleni urządzonej, w tym parki i ogrody

OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I
ZAGOSPODAROWANIA

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

M1 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ

U Tereny usług (w szczególności: usługi oświaty, nauki, sportu,
kultury, kultu religijnego, rekreacji, turystyki i administracji,
zdrowia)

TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

AG-P Tereny produkcji, składów i magazynów

KP Parkingi, place

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW
ODRĘBNYCH

ŚRODOWISKO KULTUROWE

Obiekty objęte ochroną konserwatorską

UKŁAD KOMUNIKACJI

UKŁAD DROGOWY

	Istniejące	Projektowane
Drogi zbiorcze	KDZ	KDZ
Ważniejsze drogi gminne		

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA ISTNIEJĄCA I PROJEKTOWANA

Przepompownie ścieków

Bocznice kolejowe

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI W METRACH

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

U TERENY USŁUG

KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

L TEREN LASU

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH OKREŚLONYCH
NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZOWANIU BUDYNKÓW OD GRANICY LASU

INFORMACJE

GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIV/682/23
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 14 grudnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JÓZEFÓW – CZĘŚĆ II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów – część II:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi/ Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	09.11.2023	Przedsiębiorstwo Gospodarki Wodno-Ściekowej „GEA-NOVA” Sp. z o.o.	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktów 1, 2, 3, 4		Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktów 1, 2, 3, 4	patrz j.n.
<p>Treść uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none"> Uwaga w zakresie zmiany wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie 2MW z 2 miejsc do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1 ogólnodostępnego miejsca do parkowania na 3 lokale mieszkalne dla użytkowników przebywających okresowo na 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie bez miejsc ogólnodostępnych. Uwaga w zakresie zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terenie 2MW z 40% na 15%. Uwaga w zakresie zwiększenia wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy w terenie 2MW z 15m na 19,5m. Uwaga w zakresie przesunięcia linii zabudowy na dz. ew. nr 19/76 do 2 m od granicy działki. <p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 1 uwagi – ze względu na duże zapotrzebowanie na miejsca do parkowania towarzyszące zabudowie wielorodzinnej, pozostawia się wskaźnik miejsc do parkowania zgodnie z projektem planu. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 2 uwagi – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy obszar położony jest na 										

obszarze M1, dla którego nie dopuszcza się powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 3 uwagi – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy obszar położony jest na obszarze M1, dla którego nie dopuszcza się maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 19,5 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 4 uwagi – pozostawia się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z projektem planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIV/682/23
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 14 grudnia 2023 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 miejscowości Józefów – część II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) 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 miejscowości Józefów – część II.

§ 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 2023 r., poz. 40 ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów – część II, 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 2022 r. poz. 2556 ze 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 ze 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 2023 r., poz. 1270 ze 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 2023 r., poz. 537 ze 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 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXIV/682/23
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 14 grudnia 2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę