



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 18 lutego 2014 r.

Poz. 1546

### UCHWAŁA NR XLVII/456/14 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 13 lutego 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla części obszaru Ożarów Wieś –Poznańska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.594 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z uchwałą nr XXI/207/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla części obszaru Ożarów Wieś – Poznańska, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza 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.,

#### **Rada Miejska uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla części obszaru Ożarów Wieś – Poznańska zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

2. Obszar planu obejmuje działki ewidencyjne nr 188/3, 188/5, 96/6, 96/4, 96/3 oraz część działki ewidencyjnej nr 96/5, działki położone w obrębie geodezyjnym 0011 miasto Ożarów Mazowiecki a granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy - granica poprowadzona przez działki ewidencyjne nr 188/5 i 96/6 w odległości około 385m od południowej granicy ewidencyjnej działki nr 188/5 z przejściem przez część działki ewidencyjnej nr 96/5;
- 2) od wschodu – wschodnie granice działek ewidencyjnych nr 96/5 i 96/4;
- 3) od południa – południowe granice działek ewidencyjnych nr 96/4, 96/5, 96/3 i 188/3;
- 4) od zachodu – zachodnie granice działek ewidencyjnych nr 96/3, 188/3 i 188/5.

3. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

#### **§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

---

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 645, 1318.

<sup>2)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445 oraz w 2013r.poz.21,405,1238,1446.

- 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.

**§ 3. 1.** Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
- 6) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do przebudowy lub skablowania.

3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny zdrenowane;
- 2) granice potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

**§ 4. 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 i przyrody;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 6) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Nie określa się, ponieważ nie występują w obszarze planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren drogi wewnętrznej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu lub ustalone w planie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, od innych obiektów lub granic działki. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) realizacji elementów termomodernizacji,
  - b) części podziemnych budynków,
  - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5m, takich części budynków, jak: balkony, wykusze, tarasy na gruncie,
  - d) okapów i nadwieszów dachu, schodów zewnętrznych, ramp;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 3) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej; a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje, nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **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 przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 7) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania;
- 8) **tablicach i urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć wolno stojące budynki lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, czyli służących

działalności (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza), która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**

§ 7. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U i 2U**, ustala się:

#### **1) przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi (w szczególności: usługi handlu detalicznego lub hurtowego, usługi obsługi nieruchomości, hotele, gastronomia, biura),
- b) przeznaczenie towarzyszące lub uzupełniające: urządzenia budowlane, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, garaże i budynki gospodarcze,
- c) przeznaczenie dopuszczalne:  
nieuciążliwa produkcja-konfekcjonowanie, parkingi oraz drogi wewnętrzne, składy, magazyny, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych;

#### **2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- a) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące, wbudowane lub dobudowane; pojedyncze obiekty lub w zespołach,
- b) nakazuje się zapewnienie warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne;

#### **3) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
- c) ustala się objęcie zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i planowanych w obszarze planu oraz ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i ziemi w jakikolwiek sposób,
- d) ustala się zagospodarowanie i użytkowanie terenów w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz ziemi w obszarze planu i na terenach przyległych,
- e) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- f) zakazuje się składowania odpadów oraz ustala nakaz odbioru odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
- h) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych, paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy,
- i) na terenie położonym w potencjalnym zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej, określonym na rysunku planu 150m od skrajnej krawędzi jezdni, ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez zabezpieczenia akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

#### **4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, ustala się:**

- a) linie zabudowy nieprzekraczalne z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 1 pkt 1:
- od strony drogi KDGP, poza obszarem planu, 10m zgodnie z rysunkiem planu,
  - od strony drogi KDW po 6m zgodnie z rysunkiem planu,
  - wzdłuż dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi - 4m od ich granicy,
- b) dopuszczenie sytuowania budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
- c) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej oraz portierni pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy nieprzekraczalnej,
- d) maksymalną intensywność zabudowy dla działki budowlanej - 3.5, a tylko dla kondygnacji nadziemnych na 2,6,
- e) minimalną intensywność zabudowy dla działki budowlanej - 0, 01,
- f) maksymalną wysokość zabudowy:
- budynków z usługami do 15m,
  - budynków gospodarczych i garaży do 6m,
  - nośników reklamowych i masztów oświetleniowych do 25m,
- g) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy, o której mowa lit f, nie dotyczy: masztów, odgromników, anten, kominów, urządzeń wentylacyjnych, nadbudówek nad dachami (maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne) oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- h) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
- i) geometrię dachów:
- budynki z usługami, garaże i budynki gospodarcze: dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 35°,
  - doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
  - dopuszcza się indywidualne projektowanie dachów obiektów z usługami,
- j) kolorystykę zabudowy:
- kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach z dopuszczeniem okładzin z kamienia, cegły, drewna, szkła; dopuszcza się kolory stanowiące logo firmy,
  - dachy - od brązu poprzez czerwień do szarości,
- k) powierzchnię usług:
- usługi handlu do 400m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu,
- l) lokalizacje tablic i urządzeń reklamowych:
- na ogrodzeniach, o powierzchni informacyjnej do 10m<sup>2</sup>,
  - na elewacjach budynków maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną, o powierzchni informacyjnej do 10m<sup>2</sup> na jednym budynku,
  - dopuszczenie umieszczania słupów ogłoszeniowych oraz szyldów,
  - dopuszczenie sytuowania pionowych porożców reklamowych na konstrukcji masztów lub latarni nie wyższych niż dopuszczalna wysokość zabudowy,
  - zakaz umieszczania tablic, urządzeń reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń, co najmniej 1m od tego skosu w każdą stronę i w odległości mniejszej niż 3m od krawędzi jezdni,

## m) ogrodzenia:

- dopuszcza się ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg, sytuowane w liniach rozgraniczających tych dróg, za chodnikiem, o maksymalnej wysokości 1,8m nad poziom terenu, ażurowe min 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
- sytuowanie ogrodzeń z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia; odsunięcie nie mniej niż 0,5m od gazociągu,
- dopuszczenie ogrodzeń bez cokołu,
- ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek,
- dopuszczenie miejscowego odsunięcia ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, wzdłuż dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, w takich przypadkach, przeznacza się na miejsca do parkowania,
- symetryczne narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDGP (położona poza obszarem planu), 5m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDW oraz wzdłuż granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,
- dopuszcza się stosowanie elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,

n) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 3000m<sup>2</sup>;

**5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, miejscowym:**

- a) minimalna powierzchnia działki jak w pkt 4 lit. n,
- b) minimalna szerokość frontu działki - 20m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 70° - 110°,
- d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;

**6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

- a) zakaz lokowania: usług lakierniczych i blacharskich, składowisk opału, odpadów, złomowisk, zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie, zakładów produkcji przemysłu chemicznego, zabudowy zagrodowej,
- b) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej,
- c) na terenie 1U, oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15kV. Dopuszcza się zmianę przebiegu lub skablowanie tej linii. Do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, w strefie bezpieczeństwa po 5m w każdą stronę od osi linii, ustala się:
  - zakaz lokalizowania obiektów chronionych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed polami elektromagnetycznymi,
  - zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
- d) wokół gazociągów średniego ciśnienia obowiązuje zachowanie (zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe) odpowiednich stref kontrolowanych (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew (dotyczy terenu 2U),
- e) na terenie 1U dopuszcza się przebudowę lub likwidację drenażu rolniczego z uwzględnieniem działających urządzeń odwadniających sąsiednie tereny wykorzystywane rolniczo;

**7) obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- a) powiązanie obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez istniejący zjazd na publiczną drogę KDGP poza obszarem planu,
- b) powiązania obszaru planu z terenami przyległymi poprzez drogę KDW,
- c) dopuszczenie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi o minimalnej szerokości 6m,
- d) nakaz zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych,
- e) sytuowanie miejsc do parkowania na działkach budowlanych, urządzanych jako stanowiska w garażach podziemnych albo na poziomie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dla lokalizacji miejsc do parkowania,
- f) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
  - usługi handlu – 30 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> p. użytkowej,
  - obiekty biurowo – administracyjne - 25 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - bank – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych lub 30 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - gastronomia – 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
  - hotel - 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla autokaru na każde 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
  - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
  - dla stacji obsługi samochodów – 4 miejsca do parkowania na jedno stanowisko naprawcze,
  - dla hurtowni, magazynów – 5 miejsc do parkowania na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) przy obliczaniu wskaźników, o których mowa w pkt 7 lit. f dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc do parkowania - parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,8;

**8) obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;**

- a) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, ustala się obsługę zabudowy z istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji komunalnej i deszczowej, gazowej, elektrycznej i telekomunikacyjnej;
- b) ustala się lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi KDW oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
- c) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenem dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
- d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny;
- e) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty sieci i obiektów infrastruktury technicznej kolidujących z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- f) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
  - zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej, z ujęć wody zlokalizowanych poza obszarem planu lub z sieci lokalnej, powiązanej w jeden system, oraz z sukcesywnie rozbudowywanej sieci o minimalnej średnicy 50 mm;

- dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć lokalnych na cele gospodarczo - użytkowe i przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne,

g) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, ustala się:

- odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
- dopuszczenie budowy sieci o minimalnej średnicy 0,20m,
- zakaz lokowania „przydomowych oczyszczalni ścieków” z rozsączkowaniem,
- dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni),

h) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- takie kształtowanie odwadnianych terenów, aby czyste wody opadowe z dachów odprowadzane były na teren nieutwardzony (do ziemi) działki budowlanej, przy czym dopuszcza się stosowanie zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowanie w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- odprowadzanie wód opadowych z utwardzonych powierzchni poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno -infiltracyjne, studnie chłonne, drenaż lub kanały deszczowe; wody te mogą być kierowane do ziemi lub wód po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi określonych w przepisach odrębnych (oczyszczenie z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych),
- zakaz odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji ścieków komunalnych,
- dopuszczenie zachowania istniejącego lokalnego systemu odwodnienia oraz rozbudowę sieci o minimalnej średnicy 0,20m, ,

i) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci dla wszystkich potencjalnych odbiorców z napowietrznych i podziemnych sieci elektroenergetycznych 15kV wyprowadzonych z istniejącej RPZ Ożarów poza obszarem planu,
- zaopatrzenie z nowych stacji transformatorowych lub stacji istniejących, pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania,
- rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na odbudowie, przebudowie istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie lub wymianie istniejącej stacji transformatorowej oraz budowie nowych stacji,
- wydzielenie dla projektowanej stacji odpowiedniej działki budowlanej, położonej w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym oraz z zachowaniem wokół stacji odpowiedniej strefy wolnej od zabudowy,
- dopuszczenie stosowania alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu,

j) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- zasilanie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej,
- budowę, rozbudowę sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm,
- zachowanie (zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe) wokół gazociągów odpowiednich stref kontrolowanych (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
- minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na 0,5m,

k) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej, ustala się:



- zasilanie z sieci kablowej, z sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo - odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej,
- pełne pokrycie zapotrzebowania na stałe łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej lub innej należącej do alternatywnego operatora,
- dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

l) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

- zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie, w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska ( paliwa odnawialne z biomasy),
- dopuszczenie stosowania ogrzewania kominkami wyłącznie, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów,

m) w zakresie gospodarki odpadami:

- ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu,
- ustala się segregację, gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie dopuszcza się wykorzystanie niezabudowanych terenów pod parkingi;

10) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy** - określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

**§ 8.** Dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

- a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga wewnętrzna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, infrastruktura techniczna nie związana z drogą jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;

2) **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, środowiska i przyrody:**

nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe i infrastrukturę techniczną;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, ustala się:**

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalną szerokość pasa ruchu na 3m,
- c) przekrój jednojezdniowy,
- d) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
- e) powiązania drogi KDW z drogami wewnętrznymi nie wyznaczonymi na rysunku planu poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;

4) **zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** - odpowiednio zgodnie z § 7 pkt 8;

5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** - do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu lub wykorzystanie pod miejsca do parkowania;

6) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** - określa się w wysokości 0,1%.

**Rozdział 3.****Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 9.** Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ożarów Wieś-Bronisze-Jawczyce” uchwalonego uchwałą Nr 52/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 marca 2007 r. ze zm. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 16 czerwca 2007 r. Nr 111, poz. 2860.

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Blanka Jabłońska**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/456/14  
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim  
z dnia 13 lutego 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla części obszaru Ożarów Wieś – Poznańska.**

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 (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 t.j. ze zm.),

Rada Miejska uchwała, co następuje:

projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla części obszaru Ożarów Wieś – Poznańska, był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 5 listopada 2012 r. do dnia 26 listopada 2012 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 10 grudnia 2012 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/456/14  
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim  
z dnia 13 lutego 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla części obszaru Ożarów Wieś – Poznańska.**

W przedmiotowym planie nie ma ustaleń dotyczących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ obszar planu objęty jest zorganizowanym systemem infrastruktury technicznej istniejącej poza obszarem planu, w związku z tym nie ma przedmiotu rozstrzygnięcia przez Radę Miejską o zasadach ich finansowania, o którym mowa w art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 t.j. ze zm.).

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 t.j. ze zm.) jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego, uprawnia Radę Miejską ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 t.j. ze zm.).

Uchwała dotycząca uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla części obszaru Ożarów Wieś – Poznańska” jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzenia planu na podstawie pojętej Uchwały Nr XXI/207/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla części obszaru Ożarów Wieś – Poznańska.

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ożarów Wieś – Poznańska” zastępuje w części „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ożarów Wieś – Bronisze – Jawczyce” który został uchwalony Uchwałą Nr 52/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 marca 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 16 czerwca 2007 r. Nr 111, poz. 2860.

Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego w skład którego wchodzi działki ewidencyjne nr 188/3, 188/5, 96/6, 96/4, 96/3 oraz część działki ewidencyjnej nr 96/5 do 31 grudnia 2013 r. położony był na terenie gminy Ożarów Mazowiecki jako obręb Ożarów Wieś (teren wiejski gminy).

W związku ze zmianą granicy miasta Ożarów Mazowiecki wynikającą z wejścia w życie nowych przepisów prawa, rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 lipca 2013 r. w sprawie ustalenia granic niektórych gmin i miast, nadania niektórym miejscowościom statusu miasta oraz zmiany siedziby władz gminy (Dz. U. z 2013 r., poz. 869), wchodzącego w życie z dniem 1 stycznia 2014 r., zgodnie z § 4 pkt 4 lit „d” który stanowi, że „ w powiecie warszawskim zachodnim, w gminie Ożarów Mazowiecki – miasta Ożarów Mazowiecki przez włączenie do dotychczasowego obszaru miasta obszaru obrębu ewidencyjnego Ożarów (Ożarów, wieś) o powierzchni 241,98 ha, z gminy Ożarów Mazowiecki”. Tak więc obszar opracowanego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla części obszaru Ożarów Wieś – Poznańska” w skład którego wchodzi działki ewidencyjne nr 188/3, 188/5, 96/6, 96/4, 96/3 oraz część działki ewidencyjnej nr 96/5 z dniem 1 stycznia 2014 r. został włączony do obszaru miasta Ożarowa Mazowieckiego jako obręb 0011. Zmiana granic miasta przez włączenie terenów położonych w Ożarów Wieś nie spowodowała zmiany zakresu obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego, nie zmieniła ewidencyjnych numerów działek oraz nie narusza procedury planistycznej ustalonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu miejscowego został sporządzony w celu:

- 1) ustalenia zasad kompozycji przestrzennej obszaru tj. wydzielenia dla poszczególnych części obszaru terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania,
- 2) ustalenia zasad zachowania i kształtowania zabudowy tj. zapewnienia warunków prawnych i przestrzennych dla rozwoju terenów zabudowy usługowej,
- 3) integracji przestrzennej i funkcjonalnej obszaru z terenami sąsiednimi,
- 4) ustalenia zasad obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Projekt planu miejscowego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu) został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeń wykonawczych oraz przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 17 tej ustawy został poddany opiniowaniu i uzgodnieniu. Projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1205 t.j.) grunty rolne stanowiące użytki rolne położone w granicach administracyjnych miasta nie wymagają zgodny na przeznaczenie na cele nierolnicze. W obszarze planu miejscowego nie występują grunty leśne.

Procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 t.j. ze zm.).

Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 5 listopada 2012 r. do 26 listopada 2012 r. W czasie wyłożenia planu został wyznaczony termin przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie składania uwag do projekt planu czyli do dnia 10 grudnia 2012 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają 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.

Obszar objęty planem w „Studium” wskazany jest jako obszar M3 jako tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej i M4 - tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej jako potencjalne tereny rozwoju. Na terenach M3 i M4 dopuszcza się realizację wyłącznie skoncentrowanej zabudowy usługowej. Obszar objęty planem jest w części zainwestowany.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach uchwalenia planu miejscowego Rada Miejska podejmuje również:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy o samorządzie gminnym, z uwzględnieniem przepisów odpowiednich przepisów odrębnych, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Ponadto realizując ustalenia art. 7 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektu planu została sporządzona „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Opracowanie to jest jednym z elementów dokumentacji planistycznej sporządzonej zgodnie z § 12 przywołanego rozporządzenia.

Uwzględniając aspekty środowiskowe, należy stwierdzić, że ustalenia planu miejscowego nie zakłócają ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju miasta Ożarowa Mazowieckiego.

Procedura planistyczna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne.