



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 sierpnia 2012 r.

Poz. 5883

UCHWAŁA Nr XX/191/12

RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 15 marca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾) oraz uchwały Nr 262/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010r., Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice - Ołtarzew zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, który obejmuje położone we wsi Duchnice działki ewidencyjne nr 107/1 i 108/1.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej 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;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu- stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania- stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

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

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 2) zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Plan określony jest, jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i oczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 3) linii rozgraniczającej tereny – należy przez to rozumieć, oznaczoną na rysunku planu linią ciągłą, granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu;
- 4) maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny procent powierzchni działki budowlanej zajętej przez budynek lub budynki na niej zlokalizowane, liczone jako powierzchnia rzutu pionowego wszystkich krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej a w przypadku nadwiesz, podcieni z podporami czy przejazdów – w obrysie ich wyższych kondygnacji (bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp);

- 5) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wysokość budynku, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej płaszczyzny najwyżej położonego stropu lub najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej albo do najwyżej położonej górnej powierzchni innego przekrycia, z zastrzeżeniem, iż do wysokości budynku nie wlicza się wyniesionych ponad przekrycie budynku elementów technicznego wyposażenia;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
- 7) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego 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;
- 8) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć pas terenu otaczający sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej, umożliwiający dostęp do tych sieci w celach ich realizacji, eksploatacji, konserwacji i modernizacji oraz zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowania;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, w tym powierzchnie wodne, przesiąkalne nawierzchnie żwirowe, grysove lub ażurowe. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 11) 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;
- 12) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 13) sięgaczu- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
- 14) usługach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale, do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 15) wymianie zabudowy – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego zgodnie z warunkami ustalonymi w planie.

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

Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

§ 6.1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN;
- 2) teren usług administracji - oznaczony na rysunku planu symbolem UA;

3) teren drogi publicznej klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

2. Terenem inwestycji celu publicznego jest teren drogi publicznej klasy lokalnej 2 KDL.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ustala się:

- 1) objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowego odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji oraz zakaz odprowadzania do gleby i wód nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków;
- 2) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych i wód drenazowych do kanalizacji bytowej, rowu znajdującego się poza obszarem planu;
- 3) przyjęcie kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 4) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza granicami działki budowlanej, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 5) 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.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) oznacza się na rysunku planu granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, w odległości 5m od osi linii 15kV w obie strony:
 - a) w pasie technologicznym linii zakazuje się sadzenia wysokiej roślinności, a lokowanie zabudowy z uwzględnieniem warunków z zakresu prawa energetycznego,
 - b) dopuszcza się zmianę linii napowietrznej na podziemną;
- 2) w oznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej ustala ograniczanie emisji hałasu poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

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

- 1) zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie, na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej oraz odbiór ścieków w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:
 - a) komunalną sieć wodociągową,
 - b) komunalne sieci kanalizacji bytowej,
 - c) sieć gazową,
 - d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - f) sieci telefoniczne;
- 2) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu:
 - a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem;
 - b) możliwość likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
- 3) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie przeznaczonym pod drogę publiczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej poza terenem położonym w liniach rozgraniczających drogi, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;

- 5) zapatrzenie w wodę z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci oraz rozbudowywanych źródeł (źródła poza obszarem planu lub ujęcia na terenie), zgodnie z odpowiednimi warunkami technicznymi; dopuszcza się użytkowanie istniejących ujęć wody w sposób dotychczasowy i wyłącznie na potrzeby obiektów istniejących;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych do sieci kanalizacji z odprowadzeniem do oczyszczalni poza obszarem planu; do czasu realizacji sieci dopuszcza się użytkowanie szczelnych zbiorników na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego poza obszarem planu;
- 7) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo z retencjonowaniem w zbiornikach na terenie działek budowlanych z odprowadzeniem do kanałów deszczowych lub rowu poza obszarem planu; odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do odbiorników oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejących sieci i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa energetycznego;
- 9) zaopatrzenia w gaz poprzez sieć gazową w drodze 2KDL zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych, jakim winny odpowiadać sieci gazowe, w tym: lokowanie ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągów średniego ciśnienia, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, należy sytuować w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym dla pozostałych typów zabudowy;
- 10) pełne pokrycie zapotrzebowania na stałe łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej zlokalizowanej poza obszarem oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię słońca lub energię geotermalną albo odnawialnymi, stałymi źródłami energii, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 12) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych: zapewnienie miejsca na placu pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów z obowiązkiem wywozu sposobem zorganizowanym wszystkich odpadów stałych wytwarzanych na obszarze objętym planem na wyznaczone, tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów, a zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe z separatora będą usuwane i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 10. Dla terenu usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 14U/MN, ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu:
1)	przeznaczenie podstawowe: usługi, a w szczególności: usługi handlu, kultury, turystyki i sportu, hotelarstwa, zdrowia i opieki społecznej, nauki i oświaty, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, apteki, usługi rzemieślnicze (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, itp.) z urządzeniami budowlanymi, z infrastrukturą techniczną, z garażami i budynkami gospodarczymi towarzyszącymi zabudowie oraz z zielenią urządzoną i obiektami małej architektury;
2)	przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
1)	na działce budowlanej: budynki z usługami i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynki z usługami i jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej albo budynki z usługami i jeden lokal mieszkalny wbudowany;

2)	a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej jednak niż: 5m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL, b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości, nie mniej jednak niż: 6m od granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, 4m od granicy sięgacza, c) dopuszczenie lokowania pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w lit a i b: przedsionków, zadaszeń lub wiatrołapów, trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, balkon, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu 1,5m poza lico budynku, d) dopuszczenie lokowania pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w lit a i b obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej, e) dopuszczenie sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy;
3)	maksymalną powierzchnię zabudowy: 70%;
4)	a) maksymalną wysokość budynków: b) usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych do 12,5m, c) mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych do 12,5m, d) gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5m;
5)	dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia do 45°, dopuszczenie na dachach budynków lukarn i okien połaciowych;
6)	kolor: elewacji w barwach pastelowych i szarościach, dachów od brązu poprzez czerwień do szarości;
7)	powierzchnię usług handlu do 400m ² powierzchni sprzedaży na działce budowlanej;
8)	następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych: a) lokalizacja na ogrodzeniach lub na płaszczyźnie elewacji budynków maksymalnie do wysokości tropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną, b) maksymalna powierzchnia informacyjna na nieruchomości do 6m², c) zakaz stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu;
9)	następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: a) linia ogrodzeń nie może przekroczyć linii rozgraniczającej drogi 2KDL, przy czym dopuszcza się możliwość miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu, b) ogrodzenia działek od strony gazociągu średniego ciśnienia odsunięte na odległość 0,5m, c) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości nie większej niż 0,6m nad poziom urządzanego terenu, d) ażur pomiędzy słupkami powinien wynosić minimum 50% powierzchni przęsła, e) maksymalna wysokość ogrodzenia: 2,2m od urzonego poziomu terenu, f) ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek, g) bramy i furtki w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki, h) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek);
10)	realizację małej architektury z uwzględnieniem maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1)	ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: a) 1200m² dla zabudowy z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym, b) 600m² dla zabudowy z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, c) 3000m² dla zabudowy z usługami;
2)	ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: a) 16m dla zabudowy z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym, b) 10m dla zabudowy z usługami i z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, c) 18m dla zabudowy z usługami;
3)	ustala się kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;
4)	dopuszcza się nowo wydzielane działki budowlane o parametrach innych niż ustalone w pkt 1, 2 i 3: dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne.

5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
1)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zgodnie z § 8 pkt 1;
2)	zabudowa w zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej, zgodnie z § 8 pkt 2;
3)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już lokal mieszkalny wbudowany lub budynek mieszkalny jednorodzinny.
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:
1)	odpowiednio zgodnie z § 7;
2)	ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 30%;
3)	przyjmuje się kwalifikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
7.	W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
1)	bezpośrednią obsługę komunikacyjną od strony drogi 2KDL(ul. Ożarowskiej);
2)	dopuszczenie obsługi sięgaczem;
3)	realizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na: a) zabudowa jednorodzinna –2 miejsca parkingowe liczone z miejscami w garażach na budynek mieszkalny, b) usługi - 3 miejsca parkingowe na 100m ² powierzchni użytkowej usług.
8.	Zakres zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: odpowiednio zgodnie z § 9.
9.	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
	nie określa się.
10.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
	określa się stawkę procentową na poziomie 0%

§ 11. Dla terenu usług administracji UA, ustala się:

1.	Przeznaczenie terenu:
1)	przeznaczenie podstawowe: usługi administracji, a w szczególności: bank z urządzeniami budowlanymi, z infrastrukturą techniczną, z garażami i budynkami gospodarczymi towarzyszącymi zabudowie oraz z zielenią urządzoną i obiektami małej architektury;
2)	przeznaczenie dopuszczalne: usługi, a w szczególności: usługi handlu, kultury, turystyki i sportu, obsługi nieruchomości, poczty, telekomunikacji, gastronomii, edukacji; drogi wewnętrzne.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
1)	a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej jednak niż: 5m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL, b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości, nie mniej jednak niż: 6m od granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, 4m od granicy sięgacza, c) dopuszczenie lokowania pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, balkon, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu 1,5m poza lico budynku, d) dopuszczenie lokowania pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w lit a i b obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej, e) dopuszczenie sytuowania zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy; f) zachowania istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy oraz z dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między linią rozgraniczającą drogi 2KDL, a nieprzekraczalną linią zabudowy, g) dopuszczenie rozbudowy istniejącego budynku bez powiększenia powierzchni zabudowy, a w przypadku wymiany budynku istniejącego należy uwzględnić ustaloną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy;
2)	maksymalną powierzchnię zabudowy: 60%;
3)	maksymalną wysokość budynków: a) usługowych: 15m, b) gospodarczych i garaży: 2 kondygnacje, 5m;

4)	dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia do 45°, dopuszczenie na dachach budynków lukarn i okien połaciowych;
5)	kolor: elewacje w barwach pastelowych i szarościach, dachów od brązu poprzez czerwień do szarości;
6)	kształtowanie zabudowy: dopuszcza się lokalną dominantę nad wejściem do budynku podniesioną o jedną kondygnację ponad wysokość tego budynku;
7)	powierzchnię usług handlu do 400m ² powierzchni sprzedaży;
8)	następujące zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych: a) lokalizacja na ogrodzeniach lub na płaszczyźnie elewacji budynków maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną, b) maksymalna powierzchnia informacyjna na nieruchomości do 6m ² , c) dopuszczenie stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu;
9)	następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń: a) linia ogrodzeń nie może przekroczyć linii rozgraniczającej drogi 2KDL, przy czym dopuszcza się możliwość miejscowego wycofania ogrodzenia w głąb terenu, b) ogrodzenia działek od strony gazociągu średniego ciśnienia odsunięte na odległość 0,5m, c) ogrodzenie powinno być ażurowe od wysokości nie większej niż 0,6m nad poziom urządzanego terenu, d) ażur pomiędzy słupkami powinien wynosić minimum 50% powierzchni przęsła, e) maksymalna wysokość ogrodzenia: 2,2m od urządzanego poziomu terenu, f) ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości bram i furtek, g) bramy i furtki w ogrodzeniach nie mogą otwierać się na zewnątrz działki, h) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek);
10)	realizację małej architektury z uwzględnieniem maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej.
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1)	ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 600m ² ;
2)	ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej: 10m;
3)	ustala się kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w zakresie 80°-100°;
4)	dopuszcza się nowo wydzielane działki budowlane o parametrach innych niż ustalone w pkt 1, 2 i 3: dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, pod drogi wewnętrzne.
5.	Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
1)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zgodnie z § 8 pkt 1;
2)	zabudowa w zasięgu oddziaływania komunikacji kolejowej, zgodnie z § 8 pkt 2.
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody
1)	odpowiednio zgodnie z § 7;
2)	ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co najmniej 40%.
7.	W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
1)	bezpośrednią obsługę komunikacyjną od strony drogi 2KDL (ul. Ożarowskiej);
2)	realizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja według minimalnego wskaźnika określonego na 3 miejsca parkingowe na 100m ² powierzchni użytkowej usług.
8.	Zakres zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej: odpowiednio zgodnie z § 9.
9.	Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
	nie określa się.
10.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
	określa się stawkę procentową na poziomie 0%

§ 12. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL, ustala się

1.	Przeznaczenie terenu:
1)	przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – część drogi lokalnej z chodnikiem i ścieżką rowerową;
2)	przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, w tym nie związanej z drogą.
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
1)	wschodnią linię rozgraniczającą drogi 2 KDL;
2)	szerokość części drogi 2KDL w obszarze planu zgodnie z rysunkiem planu;
3)	dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących budowli drogowych;
4)	dopuszczenie lokowania nośników reklamowych wzdłuż ogrodzeń lub na ogrodzeniach oraz wykluczenie umieszczania nośników reklamowych i znaków informacyjno – plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie.
3.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy
	nie określa się.
4.	Zasady ochrony środowiska i przyrody:
	odpowiednio zgodnie z § 7.
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.
7.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową na poziomie 0%

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew, uchwalonego Uchwałą Nr 410/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 marca 2006r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2006r. Nr 171, poz. 6743 z późn. zm.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 15.1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

¹⁾ zmiany tekstu jednolitej wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, 217, poz. 1281

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155 poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Blanka Jabłońska

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XX/191/12
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 15 marca 2012r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 17 pkt 14, Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim stwierdza:

w wyznaczonym terminie składania uwag, do dnia 26 października 2011r. do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag.

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XX/191/12
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 15 marca 2012r.

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz zasady ich finansowania

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim stwierdza:

wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie nie stanowią zadania własnego Gminy Ożarów Mazowiecki i nie będą generowały kosztów dla Gminy, z uwagi że:

- a) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych,
- b) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Gmina nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew sporządzany jest na podstawie uchwały Nr 262/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew.

Teren wskazany do sporządzenia wymienionego planu obejmuje działki ewidencyjne nr 107/1, 108/1 położone przy ulicy Ożarowskiej.

Sporządzany plan, dla działki ewidencyjnej nr 107/1 i 108/1, zmienia ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice – Ołtarzew, uchwalonego Uchwałą Nr 410/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 marca 2006r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 29 sierpnia 2006r. Nr 171, poz. 6743 z późn. zm. dostosowując do stanu istniejącego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że przeznaczenie terenu w planie jest zgodne z z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010r. ponieważ obszar objęty sporządzanym planem, w Studium ww. wskazany jest odpowiedni jako teren zabudowy usługowo- mieszkaniowej M3 dla działki ewidencyjnej nr 108/1 i teren U dla działki ewidencyjnej nr 107/1.

Obszar objęty planem położony jest na gruncie rolnym klasy R IIIa. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. jedn. Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz.1266 z późn. zm.), obowiązującymi na dzień wejścia w życie zmienianego planu dla realizacji zabudowy uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi) na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz położenie w obszarze zurbanizowanym ustalenia planu nie zakłócą ładów przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Ożarów Mazowiecki.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.). Projekt planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Nie złożono żadnych uwag do wyłożonego projektu planu, ani w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.