

UCHWAŁA Nr/..../2012
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 2012 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647) 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 roku Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne
§ 1.

1. Uchwała 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 ewidencyjne działki nr 188/3,96/4, 96/3 oraz część ewidencyjnych działek nr 188/2 i 96/2, a granice obszaru objętego planem wyznaczają:
 - 1) od północy - granica poprowadzona przez ewidencyjne działki nr 188/2 i 96/2 w odległości około 385m od południowej granicy ewidencyjnej działki nr 188/3;
 - 2) od wschodu – wschodnie granice ewidencyjnych działek nr 96/2 i 96/4;
 - 3) od południa – południowe granice ewidencyjnych działek nr 96/4, 96/2 96/3 i 188/3;
 - 4) od zachodu – zachodnie granice ewidencyjnych działek nr 96/3, 188/3 i 188/2.
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;
- 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 rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz.1281 oraz z 2012r. poz. 567.

- 5) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym.
3. Oznacza się ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) tereny zmeliorowane;
 - 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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) 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.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 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) **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) i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i oczyszczania ścieków, usuwania odpadów i telekomunikacji;
 - 3) **linii rozgraniczającej tereny**- należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych

- zasadach zagospodarowania;
- 4) **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 nadwieszonych dachu, schodów zewnętrznych, ramp;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów termomodernizacji; nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszona dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie wykraczają poza obrys budynku więcej niż 1,5m;
 - 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej. 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;
 - 7) **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;
 - 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrysu ścian fundamentowych w przypadku, gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki oraz innych nietrwale związanych z gruntem obiektów- wyrażoną, jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;
 - 9) **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, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) **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;
 - 11) **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, parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
 - 12) **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;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 14) **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;
 - 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.
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, hurtowego, obsługi nieruchomości, hoteli, biura) wraz z urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury, garażami i budynkami gospodarczymi.
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
nieuciążliwa produkcja-konfekcjonowanie, parkingi oraz drogi wewnętrzne, składy, magazyny, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) zabudowa gospodarcza 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, 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 gruntu 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, a 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 z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,

- g) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych, paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy,
 - h) na terenie położonym w potencjalnym zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej, określonym na rysunku planu, od skrajnej krawędzi jezdni, w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, ustala się:**
- a) linie zabudowy nieprzekraczalne:
 - od strony drogi KDGP poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - od strony drogi KDW 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 na 3,5, a tylko dla kondygnacji nadziemnych na 2,6,
 - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,01,
 - f) maksymalną powierzchnię zabudowy na 70%,
 - g) maksymalną wysokość zabudowy, liczoną od poziomu terenu na dzień przyjęcia niniejszego planu, określonego treścią mapy, na której sporządzony jest rysunek planu:
 - budynków z usługami do 15m,
 - budynków gospodarczych i garaży do 6m,
 - nośników reklamowych i masztów oświetleniowych do 25m,
 - h) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy, o której mowa lit g, 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,
 - i) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
 - j) 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,
 - k) kolorystykę zabudowy:
 - kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach z dopuszczeniem okładzin z kamienia, cegły, drewna, szkła; obowiązuje zakaz stosowania "siddingu", blachy falistej i trapezowej,
 - dachy - od brązu poprzez czerwień do szarości,
 - l) powierzchnię usług:
 - usługi handlu do 400m² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu,
 - m) lokalizację tablic i urządzeń reklamowych:
 - na ogrodzeniach, o powierzchni informacyjnej do 10m²,
 - na elewacjach budynków maksymalnie do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną, o powierzchni informacyjnej do 10m² na jednym budynku,
 - dopuszczenie umieszczania słupów ogłoszeniowych oraz szyldów,
 - dopuszczenie sytuowania pionowych porośców 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,

- n) 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, przeznaczają 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,
 - dopuszczenie stosowania elementów betonowych do budowy ogrodzeń wyłącznie jako elementów słupów i podmurówek,
- o) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na 3000m² ;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, miejscowym:**
- a) minimalna powierzchnia działki jak w pkt 4 lit. o,
 - 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. Ustala 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 bezpieczeństwa (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew (dotyczy terenu 2U),
 - e) na terenie 1U ustala 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, urządanych 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 1000m² p. użytkowej,
 - obiekty biurowo – administracyjne - 25 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - bank – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych lub 30 miejsc parkingowych na 1000m² 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 – 5 miejsc do parkowania na 1000m² powierzchni użytkowej;

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 inne przebiegi sieci oraz lokowanie obiektów infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości ich lokalizowania w liniach rozgraniczających drogi KDW i dróg wewnętrznych, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem 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, rozbudowywanej sukcesywnie w dostosowaniu do powstającej zabudowy;
 - 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 do sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu;
 - 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 własne tereny zielone, do zbiorników retencyjnych, lub do rowów;
 - odprowadzanie wód opadowych z utwardzonych powierzchni poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno - infiltracyjne, studnie chłonne, drenaż lub kanały deszczowe; wody odprowadzane

- z dróg mogą być kierowane do rowów i do ziemi po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód powierzchniowych 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,
 - dopuszcza się zachowanie i rozbudowę istniejącego lokalnego systemu odwodnienia,
- 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, położonej w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym oraz zachowanie 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 siecią rozbiorną z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej,
 - zachowanie (zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe) wokół gazociągów odpowiednich stref bezpieczeństwa (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew: wokół gazociągów należy zachować odpowiednie odległości jako strefy kontrolowane lub odległości podstawowe,
 - minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia na 0,5m,
 - lokalizację szafek gazowych, otwierane na zewnątrz, w linii ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci,
- 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 cieplną 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, w tym wyposażenie nieruchomości w urządzenia i odpowiednie miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo;

- 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, pasy postojowe;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu 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;
- 6) **stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy** - określa się na poziomie 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.