

Mazow.2001.122.1645

**UCHWAŁA Nr 271/01
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 27 marca 2001 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennegominy Ożarów Mazowiecki dla fragmentu wsi Koprki.

(Warszawa, dnia 18 czerwca 2001 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 1996r. Dz.U. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr 312/98 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki zatwierdzonego uchwałą nr 35/94 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 listopada 1994r. opublikowaną w Dz.Urz. Województwa Warszawskiego Nr 24, poz. 822 z dnia 5 grudnia 1994r. zwaną dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmującą obszar położony w Koprkach, w skład którego wchodzi działka nr ew. 32/5.

§ 2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem M.

§ 5. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

3. W stosunku do terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, ale poza granicami obowiązywania ustaleń planu, plan formułuje zalecenia, które należy traktować jako zalecenie do projektowania.

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

- 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) wymiarowane odległości obiektów terenowych i linii.

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

§ 6. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach

zagospodarowania,

- 2) linie rozgraniczające ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów a także wskaźniki intensywności zabudowy,
- 4) zasad i warunków podziału na działki budowlane,
- 5) warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 7) zasad obsługi w zakresie komunikacji.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu stanowiące przepis prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kpa),
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, oznaczoną literami,
- 8) działce - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu przeznaczoną pod zabudowę lub zainwestowanie w wyniku ustaleń planu. Wyznaczone na rysunku planu granice działek są wniesione orientacyjnie i wymagają geodezyjnego wyznaczenia na mapie i w terenie,
- 9) powierzchni przyrodniczo aktywnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki: niezabudowaną, nieutwardzoną, nie stanowiącą nieprzepuszczalnych nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, użytkowaną rolniczo, trawiastą nawierzchnię urządzeń sportowych a także powierzchnie wodne,
- 10) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie wyznaczone wzdłuż granic działek lub wzdłuż linii rozgraniczających ulic ustalonych w danych technicznych,
- 11) bezpośrednim dojeździe - należy przez to rozumieć dojazd do obiektu z drogi publicznej poprzez własną działkę,
- 12) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę,
- 13) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60% terenów zainwestowania w zabudowie mieszkaniowej,
- 14) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg i ulic lub granic działki,
- 16) obiektach tymczasowych - należy przez to rozumieć wszystkie obiekty z wyjątkiem towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
- 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi takie jak: handlu (sklep osiedlowy), rzemiosła (szewc, krawiec, fryzjer, naprawa sprzętu domowego), oświaty (przedszkole, żłobek), kultury (świetlica, biblioteka), zdrowia (apteka, gabinet lekarski, gabinet odnowy), administracji (punkt przyjęć, biuro rachunkowe), oraz nieuciążliwe miejsce pracy właściciela działki,
- 18) dojazdach niepublicznych - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę o minimalnej szerokości 5m (jako część działki), 8m-10m (jako dostęp do więcej niż 2 działek), która pełni funkcję drogi wewnętrznej do pozostałych działek do niej przylegających na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa

Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 8. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów szczególnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

I. Przeznaczenie terenów

§ 9. Przedmiotem ustaleń planu jest działka oznaczona na rysunku planu symbolem M, przeznaczona pod zainwestowanie zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

II. Ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 10. 1. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych, wytwarzanych przez użytkowników oraz wprowadza zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu.

2. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

3. Przed oddaniem obiektów do użytkowania plan ustala obowiązek udokumentowania, przyszłego wywozu odpadów.

4. Działalność wiążąca się z emisją zanieczyszczeń do atmosfery oraz lokalizacją wymienionych w przepisach szczególnych kotłowni może być wprowadzona jedynie w oparciu o administracyjną decyzję o dopuszczalnych emisjach.

5. Plan ustala minimalną przyrodniczo aktywną czynną powierzchnię zgodnie z definicją zapisaną w § 7 ust. 1 pkt 9.

6. W granicach obowiązywania ustaleń planu występują tereny zmeliorowane dla których plan ustala, że zabudowa i zagospodarowywanie winno być poprzedzone przebudową przez inwestora sieci drenarskich w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

III. Strefy ochronne lokalnych ograniczeń

§ 11. Na terenie położonym wzdłuż gazociągów średniego i niskiego ciśnienia dla zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują odległości podstawowe zgodne z rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 lipca 1995r.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

Tereny mieszkaniowe M.

§ 12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu literą M plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa realizowana w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego,
- 2) na wydzielonej działce, lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem,
- 3) zachowanie, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce,
- 4) przeznaczenie uzupełniające - budynki gospodarcze (w tym garaże) - jeden na działce, o powierzchni

- nie większej niż 60m² p.uż., obiekty infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych lub potrzeb działki. Funkcje garażowe i gospodarcze należy rozwiązać w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym,
- 5) na działkach terenów M plan dopuszcza:
 - a) funkcję towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej tj.; nieuciążliwe usługi zgodnie z definicją zapisaną w § 7 ust. 1 pkt 17, pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t,
 - b) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt 1 utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu,
 - 6) ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji (w tym piwnice, sutereny, poddasza użytkowe) liczone od powierzchni terenu do górnej krawędzi dachu. Ze względu na wysoki poziom wody gruntowej nie jest wskazane wykonywanie kondygnacji podziemnej.
 - 7) ogrodzenia działek od strony ulic ażurowe w 25% do 1,5m wysokości (z cokołem), usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy,
 - 8) ogrodzenia pomiędzy działkami w 80% ażurowe,
 - 9) ogrodzenia narożników ulic, w trójkątach widoczności ażurowe w 80%,
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic terenu zostaną ustalone, na podstawie przepisów szczególnych w decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 11) ukształtowanie terenu działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed
 - 12) wpływem wód opadowych,
 - 13) jeżeli na działce budynki: mieszkalny i gospodarczy usytuowane są przy granicy plan nakazuje, sytuowanie zabudowy na działce sąsiedniej również przy granicy. Należy zachować inne przepisy szczególne oraz warunek, że do budynku mieszkalnego można dobudować tylko budynek mieszkalny lub garaż.

§ 13. Plan ustala następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i p. poż. będzie istniejąca sukcesywnie rozbudowywana sieć wodociągowa,
- 2) ścieki sanitarne odprowadzone będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji; plan dopuszcza do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
- 3) wody opadowe odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu z zachowaniem warunków wynikających z odrębnych przepisów szczególnych w garażach z instalacją wodną oraz garażach podziemnych należy zainstalować wpusty kanalizacyjne z osadnikami błota i separatorami substancji ropopochodnych. Podczyszczone ścieki należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej,
- 4) zasilanie w energię elektryczną, gaz i łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
- 5) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom z istniejącej i rozbudowywanej sieci:
 - a) nie przewiduje się budowy urządzeń, znaczenia podstawowego, pracujących na napięciu 110 kV i wyższym,
 - b) warunki zabudowy w pobliżu sieci elektroenergetycznych określa się na podstawie przepisów szczególnych i Polskiej Normy,
 - c) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/w urządzeń,
 - d) projektowane w planie obiekty mogą być zasilane z istniejących stacji transformatorowych, pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny,
 - e) plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu ustawy "Prawo Energetyczne" z dnia 10 kwietnia 1997r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
- 6) plan przyjmuje zasilanie w łącza telefoniczne wg przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- 7) plan przyjmuje, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci w

uzgodnieniu z zarządzającym siecią:

- a) plan przyjmuje odległości podstawowe dla sieci gazowych zgodnie z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów szczególnych,
 - b) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów CN do 0,4 MPa mogą wynosić 0,5m,
 - c) szafka gazowa winna być sytuowana w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią,
 - d) plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu ustawy "Prawo Energetyczne" z dnia 10 kwietnia 1997r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg.
- 8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy, olej lekki opałowy lub energię elektryczną, albo inne ekologiczne źródła,
- 9) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

§ 14. 1. Plan ustala zachowanie istniejących i nie kolidujących z nową zabudową i zagospodarowaniem terenu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, telekomunikacji, linii elektroenergetycznych w tym 15 kV.

2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i ulic publicznych.

3. Plan ustala, że w dojazdach niepublicznych projektowane i modernizowane urządzenia i sieci infrastruktury techniczne j(wodociągi i kanalizacja) lokowane będą jako przyłącza.

4. Lokalizacja sieci i urządzeń poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej.

5. Plan dopuszcza przebudowę sieci i urządzeń kolidujących z zabudową istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

6. Plan dopuszcza wycinkę drzew spowodowaną konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

§ 15. 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną działki na zasadach służebności drogowej od strony ulicy Jaśminowej.

2. Plan dopuszcza dostęp do drogi publicznej niepubliczną drogą dojazdową KUD dla której z działki 32/5 na rysunku planu wydziela się pas terenu.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 16. 1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów M i KUD.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów M określa się na poziomie 10%.

3. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenu KUD określa się na poziomie 0%.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Na terenie określonym w § 1 traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki zatwierdzony uchwałą nr 35/94 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 listopada 1994r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 24, poz. 822 z dnia 5 grudnia 1994r.

§ 18. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Ożarowie Mazowieckim.

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

ZAŁĄCZNIK

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
OŻARÓW WIEŚ KOPRKI**

grafika