

U C H W A Ł A Nr

**Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia****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 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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾) oraz uchwały Nr 262/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008 r. 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 zatwierdzonym Uchwałą Nr 436/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 5 marca 2010r.

Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji planu**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Duchnice - Ołtarzew zwaną dalej w treści niniejszej uchwały planem, którą obejmuje się położone we wsi Duchnice działki nr ew. 107/1 i 108/1.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiących 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;

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 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113.

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 141, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130 poz. 871 i Nr 155 poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne.
3. Oznacza się na rysunku planu elementy wynikające z wymogów przepisów odrębnych:
 - 1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
 - 2) zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 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 oraz zasady podziału na działki;
 - 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także 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 działkę w rozumieniu ustawy;
 - 2) **działce inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną, zespół działek, lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
 - 3) **ekologicznych paliwach** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
 - 4) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 5) **linii rozgraniczającej tereny** – należy przez to rozumieć, oznaczoną na rysunku planu linią ciągłą, granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu;

- 6) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 6) **maksymalnym współczynnikiem intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce inwestycyjnej lub budowlanej do powierzchni tej działki;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykusy, okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
- 8) **niepublicznej drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 9) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, reklama świetlna, słup ogłoszeniowo – reklamowy, a także wszelkie znaki, napisy, szyldy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawianym przez gminę jako element Miejskiego Systemu Informacji;
- 10) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 11) **obszarze oddziaływania obiektu** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu;
- 12) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej**-należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych;
- 13) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii;
- 14) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub terenu na gruncie rodzimym, które pozostają niezabudowane i nieutwardzone w tym powierzchnie wodne, nawierzchnie żwirowe, grysowe lub ażurowe;
- 16) **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;
- 17) **powierzchni zabudowy**- należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, która może być zabudowana budynkami (liczoną po zewnętrznym obrysie na poziomie terenu), wyrażoną w procentach w odniesieniu do powierzchni tej działki budowlanej; wskaźnik nie dotyczy powierzchni utwardzonych;

- 18) **przeznaczeniu podstawowym** należy przez to rozumieć że na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu określona funkcja zajmuje, co najmniej 60% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce;
 - 19) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć, że na każdej działce budowlanej lub inwestycyjnej, położonej w obrębie wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi terenu o określonym przeznaczeniu określona funkcja zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce;
 - 20) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 21) **sięgaczu**- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej;
 - 22) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu – cyframi i literami;
 - 23) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 24) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (usługi administracji, handlu, ochrona zdrowia i opieka społeczna, gastronomia, kultura, turystyka i sport, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, prywatne pracownie projektowe itp.);
 - 25) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 24) **urządzeniach infrastruktury technicznej**- należy przez to rozumieć, zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią, przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do budynków;
 - 25) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego.
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 terenu:
 - 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 2) teren usług administracji - oznaczony na rysunku planu symbolem **UA**;
 - 3) teren drogi lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 7.

1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

§ 8.

1. Ustala się objęcie obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowego odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu w jakikolwiek sposób.
2. Ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.
3. Ustala się selektywne gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi.
4. Ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.
5. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji.
6. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i nowych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy.
7. Zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej i kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
8. Dla poszczególnych terenów ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 5 ust. 1 pkt. 12.

§ 9.

1. Oznacza się na rysunku planu pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii, w odległości 5m dla linii 15kV.
2. W pasie technologicznym linii nie należy sadzić wysokiej roślinności (drzew, krzewów), a lokowanie zabudowy oraz prowadzenie robót budowlanych i instalacyjnych winno odbywać się z uwzględnieniem warunków zapewniających bezpieczeństwo ludzi i ich mienia oraz prawidłową pracę linii średniego napięcia, zgodnie z przepisami prawa energetycznego.
3. Dopuszcza się zamianę linii na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc.

§ 10.

1. Obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia miejskiego: siecią

- wodociągową, siecią kanalizacji sanitarnej, (w zależności od stwierdzonych potrzeb) siecią kanalizacji deszczowej, siecią gazową, elektryczną i telekomunikacyjną.
2. Ustala się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając ich przełożenie, rozbudowę, przebudowę, remont lub zamianę napowietrznych sieci na podziemne.
 3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie ich na terenach zawartych w liniach rozgraniczających drogi. Od zasady, o której mowa powyżej, można odstąpić tylko w przypadku, kiedy w pasie drogowym nie ma warunków, aby zgodnie z przepisami odrębnymi, realizować dany przewód. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.
 4. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji na warunkach określonych przez operatora sieci oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Lokalizacja stacji będzie ustalana każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
 5. Budowę, rozbudowę i przebudowę poszczególnych sieci i urządzeń należy planować i prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
 6. Dla wszystkich nadziemnych i podziemnych urządzeń liniowych uzbrojenia terenu, przebiegających w terenach niepublicznych ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.
 7. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
 8. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.
 9. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią lub urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się przebudowę tych sieci lub urządzeń na podstawie szczegółowych warunków technicznych uzyskanych w odrębnym trybie.

§ 11.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci oraz rozbudowywanych źródeł (poza obszarem planu lub z własnych ujęć), zgodnie z odpowiednimi warunkami technicznymi;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych.

§ 12.

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo – komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru planu przy pomocy planowanej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z odpowiednimi warunkami technicznymi:
 - a) doprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym,
 - b) ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie oczyszczalnia w Pruszkowie lub inna oczyszczalnia ścieków,
 - c) przekroje kanałów powinny zapewnić odprowadzanie ścieków z projektowanej w planie zabudowy oraz uwzględniać potrzeby zabudowy na terenach przyległych,

- d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego,
 - e) zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem.
- 2) ustala się odprowadzenie wód opadowych:
- a) powierzchniowe z retencjonowaniem w zbiornikach na terenach działek inwestycyjnych z odprowadzeniem do kanałów deszczowych,
 - b) opuszcza się odwodnienie przez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy przykrawężnikowe, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy chłonne –odparowywalne, studnie chłonne i drenaż,
 - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji lub na jezdnie dróg oraz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających (osadników i separatorów),
 - e) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych wymaga przed wprowadzeniem do gruntu oczyszczenia z piasku, błota oraz substancji ropopochodnych, jeżeli takie zanieczyszczenia zostaną stwierdzone.

§ 13.

W zakresie zasilania w energię elektryczną (stosownie do potrzeb dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń) ustala się:

- 1) obszar objęty planem zasilany jest w energię elektryczną z GPZ Ożarów;
- 2) dopuszcza się prowadzenie kablowej sieci 15kV oraz sieci niskiego napięcia w obszarze objętym planem;
- 3) przyłączenie obiektów odbywać się będzie w uzgodnieniu, na warunkach i według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

§ 14.

W zakresie zaopatrzenia w gaz, do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń dla wszystkich obiektów w obszarze planu, ustala się doprowadzenie gazu ziemnego do obszaru objętego planem nastąpi poprzez sieć gazową:

- 1) ustala się lokowanie dopuszczonych ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągów średniego ciśnienia;
- 2) szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, należy sytuować w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym dla pozostałych typów zabudowy;
- 3) zachowuje się odpowiednie strefy bezpieczeństwa (strefy kontrolowane) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) zgodnie z warunkami technicznymi, jakim winny odpowiadać sieci gazowe;
- 4) przyłączenie obiektów odbywać się będzie w uzgodnieniu, na warunkach i według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

§ 15.

W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 16.

- 1. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, odnawialnymi źródłami energii wykorzystującymi energię

słońca lub energię geotermalną albo odnawialnymi źródłami energii stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska z dopuszczeniem kominków wyłącznie jako dodatkowego źródła ogrzewania.

2. Obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię ciepłą poprzez zasilanie: z miejskiej sieci ciepłowniczej, gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub innych paliw ekologicznych w tym stałych, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska.
3. Wyklucza się stosowanie kominków, jeżeli stanowią podstawowe źródło ogrzewania.

§ 17.

W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów z obowiązkiem wywozu sposobem zorganizowanym wszystkich odpadów stałych wytwarzanych na obszarze objętym planem na wyznaczone, dla potrzeb miasta, tereny składowania, przeróbki lub spalania odpadów;
- 2) place pod śmietniki muszą być odpowiednio osłonięte, co najmniej 1,6m, otoczone pasem zieleni;
- 3) ustala się, że 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

§ 18.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek lub ich zespołów określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 7 niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno - przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody, o których mowa w rozdziałach 1, 2, 3, 4 i 5 w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 19.

Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN, ustala się:

	OZNACZENIE TERENU	14U/MN
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie	zabudowa usługowa, w szczególności: usługi handlu

	podstawowe	<p>detalicznego, handlu ekspozycyjnego i handlu hurtowego, w szczególności: usługi kultury, turystyki i sportu, hotelarstwa (motel, hotel, pensjonat), apteki, usługi zdrowia i opieki społecznej, usług nauki i oświaty, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, gastronomii, pośrednictwa finansowego, administracji, edukacji, działalności weterynaryjnej, usługi rzemieślnicze (takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, itp.), konfekcjonowanie z obiektami niezbędnymi ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej z urządzeniami budowlanymi, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, z garażami i budynkami gospodarczymi towarzyszącymi zabudowie oraz z zielenią urządzoną i obiektami małej architektury</p>
2)	przeznaczenie dopuszczalne	funkcja mieszkaniowa - wbudowana
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	<p>a) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy z zachowaniem wspólnej linii zabudowy od strony drogi</p> <p>b) na działce o ustalonym normatywie jedno mieszkanie wbudowane</p>
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>a) linie zabudowy od strony drogi zgodnie z rysunkiem planu</p> <p>b) obiekty małej architektury, portiernie i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy</p> <p>c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki</p> <p>d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę (nie obejmujące powiększenia kubaturowego) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy</p> <p>e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza</p>
2)	dopuszczalne sytuowanie zabudowy	dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy na działce budowlanej	do 60%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej	co najmniej 30%

5)	wysokość budynków	a) usługowych do 3 kondygnacji do 12,5m b) budynków gospodarczych i garaży do 2 kondygnacji c) reklam i masztów oświetleniowych do 25m wysokości
6)	kształt dachów	a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach 15-45° b) dopuszcza się dachy płaskie
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	powierzchnia usług	usługi handlu detalicznego do 400m ² powierzchni sprzedaży
9)	reklamy	a) na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku b) na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczanie reklam i znaków informacyjno – plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie
10)	ogrodzenia	a) ogrodzenia od strony drogi lokowane w liniach rozgraniczających, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym do wysokości 0.6 m nad poziom terenu b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem słupów i podmurówek)
11)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanna, miejsca na pojemniki (obudowa) na śmieci, trzepaki
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:	
		a) zachowuje się teren U/MN jako całość funkcjonalno przestrzenną b) dopuszcza się wydzielenie działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub niepubliczne drogi wewnętrzne każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej c) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejącej drogi należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów	
2)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV , zgodnie z § 9	
3)	zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już lokal mieszkalny wbudowany	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej

		<p>poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi</p> <p>b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie</p> <p>c) ustala się, że prowadzona działalność usługowa i produkcyjna nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich</p> <p>d) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko</p> <p>e) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska jako tereny „mieszkaniaowo-usługowe”;</p>
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	nie określa się	
8.	Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:	
1)	obsługa komunikacyjna od strony ul. Ożarowskiej	
2)	ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych z uwzględnieniem rotacji:	
	<p>a) zabudowa jednorodzinna – na własnej działce 2 miejsca postojowe (bilansowane z miejscami w garażach) na lokal mieszkalny;</p> <p>b) usługi - 3 miejsca postojowe na 1000m² powierzchni użytkowej;</p> <p>c) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – nie mniej niż 4 miejsca na sklep;</p> <p>d) handel ekspozycyjny-20 miejsc postojowych na 1000 m² p. uż. i 0.15 miejsca postojowego na autokar na 1000 m² p. użytkowej;</p> <p>e) hotel – 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;</p> <p>f) gastronomia – 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;</p> <p>g) hurtownie– 5 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej;</p> <p>h) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.</p>	
9.	Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:	
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II	
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
	nie określa się.	
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy	
	określa się stawkę procentową na poziomie 0%	

§ 20.

Dla terenu usług administracji UA, ustala się:

	OZNACZENIE TERENU	UA
1.	Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	c) zabudowa usługowa: usługi handlu detalicznego, handlu ekspozycyjnego, w szczególności usługi: kultury, hotelarstwa, usług nauki i oświaty, obsługi nieruchomości, wynajmu, poczty, telekomunikacji, gastronomii, pośrednictwa finansowego- banki, administracji, edukacji z obiektami i urządzeniami niezbędnymi ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej z urządzeniami budowlanymi, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, z garażami i budynkami gospodarczymi towarzyszącymi zabudowie, z zielenią urządzoną i obiektami małej architektury;
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	
	cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji	zagospodarowanie realizowane według jednolitej koncepcji, wspólnej (zharmonizowanych wysokości, form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury);
3.	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
1)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	a) linie zabudowy od strony drogi zgodnie z rysunkiem planu b) obiekty małej architektury, budynki portierni i obiekty infrastruktury technicznej dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy c) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki d) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy e) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych oraz nie mniej niż 4m od granicy sięgacza
2)	dopuszczalne sytuowanie zabudowy	dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy
3)	powierzchnia zabudowy na terenie	do 56%
4)	powierzchnia biologicznie czynna na terenie	co najmniej 30%
5)	wysokość budynków	do 12,5 m
6)	kształt dachów	dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych

		połaciach- 25-45°
7)	kolorystyka	a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach b) dachy - od brązu poprzez czerwień do szarości
8)	kształtowanie zabudowy	dopuszcza się lokalną dominantę nad wejściem do budynku podniesioną o jedną kondygnację ponad wysokość tego budynku
9)	reklamy	w postaci: słupów ogłoszeniowych o wysokości do 2,5 m, tablic na budynkach i neonów, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków
10)	ogrodzenia	a) ogrodzenie od strony drogi lokowane w liniach rozgraniczających tej drogi, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6 m nad poziom terenu b) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek)
11)	obiekty małej architektury	pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca na pojemniki(obudowa) na śmieci według jednolitego projektu dla terenu
4.	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:	
		a) zachowuje się teren UA jako całość funkcjonalno przestrzenną b) dopuszcza się wydzielenie działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub niepubliczne drogi wewnętrzne każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej c) przy każdym podziale terenu przylegającego do istniejącej drogi należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tej drogi, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z jej liniami rozgraniczającymi ustalonymi w planie
5.	Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	
1)	przed przystąpieniem do działań projektowych należy wykonać badania gruntowe dla ustalenia odpowiednich wymagań dla posadowienia obiektów	
2)	zabudowa w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV , zgodnie z § 9	
6.	Zasady ochrony środowiska i przyrody	
1)	ochrona środowiska	a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie
2)	ochrona przyrody	nie określa się
7.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	nie określa się	
8.	Zasady obsługi komunikacyjnej terenu	
1)	obsługa komunikacyjna od strony ul. Ożarowskiej istniejącym zjazdem	
2)	ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych z uwzględnieniem	

	rotacji: a) usługi - 3 miejsca postojowe na 1000m ² powierzchni użytkowej; b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.
9.	Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną
	odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II
10.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
	do czasu realizacji ustalonego przeznaczenia dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu
11.	Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy
	określa się stawkę procentową na poziomie 0%

§ 21.

Dla terenu komunikacji **KDL**, ustala się

	OZNACZENIE TERENU	2KDL
1.	Przeznaczenie terenu, zasady zagospodarowania	
1)	przeznaczenie podstawowe	komunikacja drogowa – część drogi lokalnej chodnik, ścieżka rowerowa
2)	przeznaczenie dopuszczalne	sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
2.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
	a) wyznacza się wschodnią linię rozgraniczającą drogi 2 KDL b) dopuszcza się modernizację istniejących budowli drogowych c) dopuszcza się ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczającej drogi zgodnie z rysunkiem planu d) dopuszcza się lokowanie reklam wzdłuż ogrodzeń lub na ogrodzeniach. Wyklucza się umieszczanie reklam 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	
1)	ochrona środowiska	zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmianę stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich
2)	ochrona przyrody	nie określa się
5.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	
	nie określa się	
6.	Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	
	do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego 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	

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22.

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 2006 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 171 z dnia 29 sierpnia 2006 r., poz. 6743 z późn. zm.

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 24.

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.