

Uchwała Nr...../2012
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Duchnice

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. 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 (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647) oraz uchwały Nr 467/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Duchnice, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki uchwalonego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dnia 15 czerwca 2010 r. Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Duchnice, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granice te przebiegają następująco:
 - 1) od północy wzdłuż północnej granicy działki ew. nr 76/33 we wsi Duchnice;
 - 2) od wschodu, wzdłuż wschodniej granicy działki ew. nr 76/33 we wsi Duchnice;
 - 3) od południa wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 76/33 we wsi Duchnice;
 - 4) od zachodu wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 76/33 we wsi Duchnice.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu sporządzony 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.

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, Nr 157, 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.

§ 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) wymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 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;
 - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania 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) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek, a także część budynku, dla której dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla danego terenu lecz nie większą niż ustaloną planem;
 - 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 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, z wyłączeniem wiatrowni i biogazowni, a także energię elektryczną, paliwa gazowe oraz lekki olej opałowy;
 - 4) **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;
 - 5) **linii rozgraniczającej tereny** - należy przez to rozumieć: wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu 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 nadwieszń dachu, schodów zewnętrznych, ramp;
 - 7) 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 nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie wykraczają poza obrys budynku więcej niż 1,5m;
 - 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość od projektowanej rzędnej w najniższym punkcie obrysu budynku najniższej kondygnacji nadziemnej do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury budynku albo attyki, bez masztów, odgromników, anten, kominów, urządzeń wentylacyjnych, reklam, nadbudówek nad dachami (maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne). Określenie to dotyczy również budowli naziemnych. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 9) **nośniki reklamowych** - 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 przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;

- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni 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, budowli nadziemnych i podziemnych;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej. Sięgacz nie jest frontem działki;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i numerem albo tylko symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 17) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi, nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:
 - 1) teren zabudowy usług oświaty - oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
 - 2) teren infrastruktury kanalizacyjnej – oznaczony symbolem **K**;
 - 3) tereny komunikacji:
tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.
2. Ustala się tereny UO, K, KDD przeznaczone dla inwestycji celów publicznych.

§ 7.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu tożsame z granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

§ 8.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu, ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
 - sieć wodociągową,
 - sieć kanalizacji,
 - sieć gazową,
 - sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - sieci telefoniczne,
 - oraz zaopatrzenie w ciepło z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - b) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
 - c) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren UO w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - d) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
 - e) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,

- f) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się również zmianę przekrojów przewodów istniejących,
 - g) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej w ulicach Poetów, Orzeszkowej i Duchnickiej wodociągowej sieci, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - c) dopuszczenie ujęcia wody służącego do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb gospodarczych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
odprowadzenie ścieków z obszaru planu do sieci kanalizacji rozdzielczej w ulicy Duchnickiej i ulicy Poetów do oczyszczalni w Pruszkowie poza obszarem planu,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy powierzchniowo na teren,
 - b) nakaz docelowego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni, do sieci kanalizacji wód opadowych,
 - c) do czasu skanalizowania dopuszczenie odwodnienia dróg wymienionych w pkt 4 lit. b: poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno – infiltracyjne), drenaż lub studnie chłonne deszczowe, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
 - d) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych, przed ich wprowadzeniem do lokalnej kanalizacji wód opadowych, do rowu lub do ziemi, jeżeli wynika to z przepisów odrębnych,
 - e) dopuszczenie stosowania zbiorników akumulacyjno – retencyjno - odparowywalnych jako zbiorników naziemnych i podziemnych lub otwartych rowów docelowo zmniejszających jednorazowy spływ do rowu lub ziemi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci z kablowych linii elektroenergetycznych 15kV oraz z istniejących poza obszarem planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem i z warunkami określonymi przez operatora sieci,
 - b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg albo na terenie UO pod warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,

- c) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i nn kablowych podziemnych,
- d) dopuszczenie, na potrzeby produkcji energii elektrycznej, stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii i urządzeń kogeneracji;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz :
 - a) zasilanie w gaz ziemny siecią rozbiorną z istniejącej i rozbudowywanej w ulicy Duchnickiej, ulicy Poetów i Orzeszkowej sieci gazowej zgodnie z warunkami technicznymi,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
 - a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
 - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
 - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) nakaz ogrzewania w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi (np. biomasa), których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska,
 - b) wykluczenie stosowania paliw stałych, jako podstawowego źródła ciepła;
- 9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych:
 - a) nakaz gromadzenia, segregacji i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz w gminnych przepisach porządkowych,
 - b) nakaz magazynowania odpadów wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach na działkach budowlanych,
 - c) dopuszczenie wyposażenia kilku nieruchomości, we wspólne urządzenia do czasowej selektywnej zbiórki odpadów,
 - d) zakaz utylizacji odpadów w obszarze planu.

§ 9.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, który tworzą wydzielone liniami rozgraniczającymi: droga 1KDD – ulica Duchnicka oraz istniejące poza obszarem planu ulice Poetów i Orzeszkowej;
- 2) obsługę terenów przyległych w sposób bezpośredni z drogi 1KDD;
- 3) ustalenie powiązań wszystkich dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;
- 4) podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki obustronne lub jednostronne wydzielone w liniach rozgraniczających drogi 1KDD;
- 5) dopuszczenie obsługi obszaru planu komunikacją autobusową prowadzoną w korytarzu drogi 1KDD.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 10.

1. Dla terenu zabudowy usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty (szkoła) wraz z towarzyszącymi usługami sportu i rekreacji, kultury (w tym biblioteka) oraz związanymi z usługami urządzeniami budowlanymi, garażami, budynkami gospodarczymi, zielenią urządzoną obiektami małej architektury i infrastrukturą techniczną,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi oświaty (przedszkole), usługi administracji, usługi opieki społecznej, wbudowane lokale mieszkalne, drogi wewnętrzne, powierzchniowe zbiorniki wodne.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) funkcja mieszkaniowa wyłącznie w formie lokali wbudowanych;
 - 2) budynki garażowe lub gospodarcze jako dobudowane, wbudowane lub wolno stojące;
 - 3) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 4) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych, paliwami o których mowa w § 5 ust.1 pkt 3, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;
 - 5) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za 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 odrębnym.

3. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości nie mniejszej niż:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDD, części drogi 2KDD, terenu K oraz od linii rozgraniczających dróg poza obszarem planu,
 - b) 6m od granicy działki drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - c) ustalenia lit a i b nie dotyczą lokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy obiektów małej architektury oraz infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy;
 - 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 2,8, a tylko dla kondygnacji nadziemnych na 2,2,
 - e) maksymalna wysokość budynków - 15m,
 - f) dopuszczalna dominanta wysokościowa do 20m,
 - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m,
 - h) ustalenie lit e, f i g nie dotyczy 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) kolor elewacji: biały, jasny szary, jasny beżowy i jasny brązowy, żółty, z dopuszczeniem stosowania szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia,
 - k) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu sidding, blachy falistej,
 - l) kolor dachu: stonowane odcienie grafitu, brązów lub czerwieni,
 - m) kąt nachylenia połaci dachowych do 42° z dopuszczeniem dachów płaskich do 10° oraz z zastosowaniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montażem lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
- 4) dla ogrodzeń działek ustala się:
- a) linia ogrodzeń nie może przekroczyć linii rozgraniczającej dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5m od osi gazociągu,
 - b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, bram i furtek,
 - c) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenie ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła, cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
 - d) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
 - e) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - f) zakazuje się realizacji bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki budowlanej;
 - g) dopuszcza się lokowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci,
 - h) dopuszcza się, jako ogrodzenia wewnętrzne stosowanie ogrodzeń lub barierek metalowych - ażurowych albo murków kamiennych, z okładziną kamienną;
- 5) dla obiektów małej architektury, ustala się:
- a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: pomniki, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki,
 - b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) dla sytuowania nośników reklamowych, ustala się:

- a) lokalizację tablic na płaszczyźnie elewacji budynków, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną,
 - b) lokalizację na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,
 - c) maksymalną jednostkową powierzchnię informacyjną do 6m²,
 - d) łączną powierzchnię informacyjną w ramach działki budowlanej do 12m²,
 - e) zakaz sytuowania reklam na ogrodzeniach oraz stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie określa się.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
- 1) dla terenu UO ustala się bezpośrednią obsługę komunikacyjną od przyległej drogi dojazdowej 1KDD - ulicy Duchnickiej, dopuszczając obsługę od strony ulicy Poetów poza obszarem planu;
 - 2) na działce budowlanej ustala się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości, co najmniej:
 - a) dla usług oświaty i sportu – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych przy czym, co najmniej 6 miejsc parkingowych powinno być ogólnodostępnych, jako miejsca dla osób dowożących dzieci do szkoły,
 - b) dla pozostałych usług – 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w garażach;
 - 4) dopuszcza się miejsca parkingowe w zatoce parkingowej, w drodze 1KDD.
7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:**
odpowiednio zgodnie z § 8.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1 %.**

§ 11.

1. Dla terenu infrastruktury kanalizacyjnej oznaczonego na rysunku planu **K** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia służące do odprowadzenia ścieków-przepompownia ścieków;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi;
- 2) ustala się zastosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych, które wyeliminują przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu K.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 4m;
- 6) ustalenie pkt 5 nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady zagospodarowania: dopuszczenie rozbiórki, przebudowy, rozbudowy, budowy, remontu);
- 8) w zakresie sytuowania ogrodzeń, ustala się:
 - a) linia ogrodzeń nie może przekroczyć linii rozgraniczającej drogi 1KDD z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5m od osi gazociągu,
 - b) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenie ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła, cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
 - c) dopuszcza się ogrodzenie z metalu, drewna, kamienia, cegły,
 - d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - e) zakazuje się realizacji bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki budowlanej,
 - f) dopuszcza się lokowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;
- 9) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie określa się.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna od drogi 1KDD;
- 2) na terenie K ustala się urządzenie 2 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych.

7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 8.
8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.
9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%.**

§ 12.

1. Dla terenu komunikacji drogowej – drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa (część drogi gminnej);
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
 - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDD zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się jednojezdniowy przekrój dróg KDD, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości 2,5m, w obszarze planu część pasa ruchu;
 - 3) zakazuje się lokowania nośników reklamowych;
 - 4) dopuszcza się zatoki parkingowe.
3. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**–odpowiednio zgodnie z § 8.
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – nie określa się.
5. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1 %.

§ 13.

1. Dla terenu komunikacji drogowej - części drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa część drogi (droga gminna);
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
2. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** - odpowiednio zgodnie z § 8.
3. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – nie określa się.

4. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 0,1%.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 14.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Duchnice uchwalonego uchwałą Nr 170/04 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 marca 2004r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 2 kwietnia 2004 r. Nr 75, poz. 1900.

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

§ 16.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Ożarów Mazowiecki.