

**Mazow.2004.136.3409**

**UCHWAŁA Nr 173/04  
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 2 marca 2004 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Wieruchów.**

(Warszawa, dnia 6 czerwca 2004 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) w związku z uchwałą nr 149/2000 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Wieruchów Rada Miejska uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący działki nr ew. 98, 99, 57 położone we wsi Wieruchów.

**§ 2. 1.** Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) umożliwienie rozwoju działalności gospodarczej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu, z zachowaniem ładu przestrzennego, w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań,
  - 2) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska.
2. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

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

**§ 4. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny działalności gospodarczej usługowo-przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
  - 2) tereny dróg i urzędzeń komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem K.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

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

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych,
  - 5) zwymiarowane odległości obiektów i urządzeń.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i postulatywny.

#### § 6. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także wskaźniki intensywności zabudowy,
- 4) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
- 5) zasady i warunki podziału na działki budowlane,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 7) zasady 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, stanowiącej przepis gminny, o ile z treści nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim, 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 odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu literami,
- 8) działce - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomości przeznaczoną pod zabudowę lub zainwestowanie; 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 część działki budowlanej: niezabudowaną, nie utwardzoną, nie stanowiącą nieprzepuszczalnych nawierzchni i dojeżdżalnych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością na gruncie rodzimym, użytkowaną rolniczo, trawiastą nawierzchnię urządzeń sportowych a także powierzchnie wodne (również zbiorników retencyjnych),
- 10) nieuciążliwej działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 11) liniach rozgraniczających tereny - należy przez to rozumieć granice terenów o różnych funkcjach,
- 12) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od linii rozgraniczającej drogi lub od granicy działki. Powyższa odległość nie obliuguje do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych i można się od niej odsunąć w kierunku przeciwnym niż jezdnia drogi,
- 13) obiektach lub budynkach tymczasowych - należy przez to rozumieć wszystkie budynki i obiekty z wyjątkiem towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
- 14) dojazdach niepublicznych - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która pełni funkcję wewnętrzną niepublicznej drogi dojazdowej dla pozostałych działek do niej przylegających na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Ponadto w uchwale zastosowano pojęcia i definicje określone w Prawie budowlanym lub innych aktach 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.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### **1. Przeznaczenie terenów**

**§ 8.** Plan ustala:

- 1) tereny zabudowy usługowej, nieuciążliwej działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym i nieprodukcyjnym, usługi techniczne, hurtownie - oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
- 2) tereny dróg i urządzeń komunikacyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolem K, z zachowaniem klasyfikacji funkcjonalnej:  
KUZ - droga powiatowa - droga zbiorcza.

#### **2. Ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

**§ 9.** 1. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem wodociągowym.

2. Plan ustala docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wprowadza zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu; do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiornika bezodpływowego.

3. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych - zgodnie z uchwałą o porządku i czystości w gminie.

4. Przed oddaniem obiektów do użytkowania plan ustala obowiązek udokumentowania przyszłego wywozu odpadów stałych i płynnych.

5. Plan ustala wykorzystywanie do celów grzewczych wyłącznie proekologicznych czynników energetycznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy) spełniających wymagania ochrony środowiska.

6. Plan dopuszcza przedsięwzięcia produkcyjno-usługowe pod warunkiem ograniczenia szkodliwego oddziaływania na środowisko i przekraczania standardów jakości środowiska w granicach terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

7. Szkodliwe oddziaływanie na środowisko należy eliminować w obszarze każdej działki, przy pomocy środków technicznych, rozwiązań przestrzennych lub zieleni izolacyjnej.

8. Plan ustala ochronę oraz utrzymanie wartościowych, pojedynczych drzew również przez ich przesadzanie.

9. Plan ustala minimalną powierzchnię przyrodniczo aktywną na co najmniej 20% (zgodnie z definicją zapisaną w § 7 ust. 9).

10. Plan ustala odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych - po podczyszczeniu ścieków opadowych z nawierzchni utwardzonych podjazdów i parkingów, z błota i substancji ropopochodnych na teren działki, wg rozwiązań indywidualnych z zachowaniem warunków wynikających przepisów odrębnych.

11. Plan ustala obowiązek podczyszczania wód deszczowych z terenów komunikacji do parametrów określonych w rozporządzeniu Ministra O.S.Z.N.i L. z dnia 5 listopada 1991r.

#### **3. Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania**

**§ 10.** 1. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.

2. Na terenie położonym wzdłuż gazociągów średniego i niskiego ciśnienia dla zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują odległości podstawowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 97, poz. 1055).

## **Rozdział 3**

### **Tereny działalności gospodarczej UP**

## 1. Ustalenia dla poszczególnych terenów

**§ 11.** W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UP, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - nieuciążliwa działalność gospodarcza o wielofunkcyjnym przeznaczeniu: magazyny, usługi, handel, produkcja, itp.;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, przeciwpożarowych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
- 3) plan dopuszcza lokowanie pomieszczeń o charakterze służbowym lub socjalnym bez wydzielania odrębnej działki,
- 4) plan dopuszcza dotychczasowe użytkowanie obiektów i terenu do czasu realizacji funkcji wymienionych w pkt 1,
- 5) plan zakazuje lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów służby zdrowia i oświaty, oraz innych obiektów chronionych,
- 6) linie rozgraniczające teren UP wyznaczone są wzdłuż linii rozgraniczających dróg i wzdłuż granic działek.

**§ 12.** W granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP, plan ustala:

- 1) warunkiem inwestowania na działce jest uzyskanie stosownej decyzji na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji,
- 2) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych,
- 3) plan ustala wymogi kształtowania terenu w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed wpływem wód opadowych,
- 4) co najmniej 20% powierzchni terenu winno być przyrodniczo aktywne,
- 5) realizacja zabudowy oraz urządzeń technicznych w miejscach kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną może nastąpić, po usunięciu tych kolizji, pod nadzorem zarządzającego siecią,
- 6) plan dopuszcza przebudowę, wymianę oraz przełożenie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach własnej działki, pod warunkiem uzyskania zgody zarządzającego siecią.

**§ 13.** 1. W terenie UP plan ustala następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) warunkiem realizacji obiektów jest dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego,
- 2) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony linii rozgraniczających dróg,
- 3) ogrodzenie terenu UP lub wydzielonych z terenu UP działek należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych oraz wzdłuż granic działek lub dojazdów niepublicznych,
- 4) ogrodzenia działek w trójkątach widoczności narożników dróg winny być ażurowe. Plan przyjmuje dla dojazdów niepublicznych, jeżeli takie powstaną, narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5 x 5m,
- 5) plan wyklucza grodzenie działek prefabrykowanymi elementami betonowymi,
- 6) plan ustala zasady kształtowania zabudowy w terenach UP:
  - a) ustala się ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy do 20.0m, a masztów oświetleniowych i telekomunikacyjnych do 25.0m,
  - b) ustala się, że w terenie jednej lokalizacji należy utrzymać jednorodny charakter architektury,
- 7) plan dopuszcza lokowanie wzdłuż ogrodzeń reklam i znaków informacyjnych zharmonizowanych z architekturą budynków i w uzgodnieniu z projektantem budynków.

2. Postuluje się, aby od strony dojazdów niepublicznych nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane były w odległości min. 5m od linii rozgraniczającej dojazdów.

3. Plan zaleca zharmonizowanie zabudowy z sąsiednimi obiektami.

**§ 14.** Obowiązują następujące zasady podziału i tworzenia działek w terenie UP:

- 1) plan dopuszcza łączenie działek, scalanie działek i reparcelację działek w celu wydzielania działek normatywnych,
- 2) plan ustala minimalną wielkość działek na 1400m<sup>2</sup>, z prawem obniżenia wielkości działki o 5%,
- 3) warunkiem podziału terenu UP i utworzenia nowych działek jest:
  - a) dostosowanie wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz dostosowanie do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych urządzeń i obiektów

- zgodnie z przepisami odrębnymi; szerokość działki min. 20m,
- b) plan ustala zachowanie, co najmniej 20% powierzchni terenu przyrodniczo aktywnej, dla każdej działki,
  - c) plan ustala, że wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewnione odpowiednie dojazdy (drogami wewnętrznymi) do dróg publicznych i dostęp do infrastruktury technicznej.

**§ 15.** 1. Dla inwestycji w terenie UP, plan przyjmuje zasady ochrony i kształtowania środowiska zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 9.

2. Plan nakazuje ochronę przed szkodliwym oddziaływaniem powodowanym działalnością gospodarczą, w tym uciążliwościami komunikacyjnymi, sąsiednich terenów z zabudową mieszkaniową.

3. Na terenie UP, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy plan zaleca tworzenie pasów zieleni izolacyjnej.

4. W terenie UP zakazuje się lokowania funkcji chronionych i mieszkalnych, z wyjątkiem towarzyszących funkcji podstawowej, pomieszczeń o charakterze służbowym i socjalnym -bez wydzielenia odrębnej działki.

5. Wszelka działalność usługowa i produkcyjna powodująca wprowadzenie do atmosfery substancji zanieczyszczających powietrze może być prowadzona pod stałym nadzorem właściwych organów administracji.

6. Budowa obiektów inwestycji produkcyjno-usługowej może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury technicznej i obsługującej komunikacji.

7. Zagospodarowanie i użytkowanie terenów UP nie może powodować zanieczyszczenia wód otwartych, wód gruntowych i gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.

**§ 16.** 1. Teren przeznaczony pod zagospodarowanie usługowo-przemysłowe pod względem komunikacyjnym jest obsługiwany przez ulicę Świerkową, o randze drogi powiatowej (KUZ).

2. Działki nr ew. 98 i 99 będą miały jeden zjazd z ulicy Świerkowej.

3. Działka nr ew. 57 będzie miała własny zjazd z ulicy Świerkowej.

4. Dla każdej inwestycji w obszarze UP należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników (z uwzględnieniem rotacji) zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- 1) hurtownie bez handlu detalicznego - 5 miejsc postojowych/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) hurtownie ze sprzedażą detaliczną - 15 miejsc postojowych/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) zakłady produkcyjne - 35 miejsc postojowych/100 zatrudnionych.

5. Plan dopuszcza sytuowanie miejsc postojowych w pasie terenu pomiędzy granicą terenu a linią zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących sytuowania parkingów.

6. Ustala się przy zagospodarowywaniu terenu wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających dojazd do jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnych.

**§ 17.** Plan ustala następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny infrastruktury:

1. w zakresie połączeń do systemów:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej: do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
- 3) wody opadowe i roztopowe zagospodarować w granicach własnych działek,
- 4) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych podjazdów i parkingów po podczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin - wg rozwiązań indywidualnych na teren działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych; plan ustala obowiązek przedstawienia szczegółowego rozwiązania sposobu zagospodarowania wód deszczowych,
- 5) zaopatrzenie w gaz z rozbudowanego systemu gazowniczego średnioprężnego - w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z rozbudowanego systemu elektroenergetycznego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi w oparciu o szczegółowe warunki techniczne przyłączenia, wydane przez właściwy Zakład Energetyczny dla poszczególnych inwestycji; należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowych 15/04 na działce o minimalnych wymiarach 5 x 5, których

- lokalizacje nie będą wymagały zmian miejscowego planu,
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz bezprzewodowy i przewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną, spełniające wymagania ochrony środowiska,
  - 8) możliwość podłączenia do systemu telekomunikacyjnego poprzez istniejące linie telekomunikacyjne.
2. W zakresie linii rozgraniczających tereny infrastruktury:
- prowadzenie projektowanych ciągów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.

## **2. Tereny komunikacji K**

**§ 18.** 1. Plan wyznacza, na rysunku planu, linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację oraz określa klasyfikację funkcjonalną dróg.

2. Na rysunku planu wyznacza się pasy terenu pod poszerzenie drogi KUZ oraz wyznacza jej linie rozgraniczające.

3. Postuluje się, aby odległość między liniami rozgraniczającymi dojazdów niepublicznych (jeżeli takie powstaną) wynosiła min. 8m.

4. Teren w liniach rozgraniczających dróg, zwymiarowanych na rysunku planu, przeznacza się pod urządzenie komunikacji, lokalizację sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej do projektowanych w terenie UP obiektów (w rozumieniu ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.), nasadzenia zieleni osłonowej oraz komunikację rowerową i pieszą.

5. Parametry techniczne dróg, rozwiązania wewnętrzne w ramach przyjętych linii rozgraniczających dróg (jezdnie, skrzyżowania, itp.), powinny spełniać wymogi określone w wytycznych projektowania dróg.

6. Plan zakazuje lokowania, w korytarzu komunikacji, obiektów prowizorycznych z wyjątkiem obiektów towarzyszących budowie i lokowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy.

7. Potrzeby własne w zakresie postoju, zgodnie z zalecanymi wskaźnikami określonymi w § 16 ust. 4, należy zapewnić na terenach swoich działek.

8. Plan nie ogranicza wyznaczania miejsc postojowych w korytarzach dojazdów niepublicznych.

## **Rozdział 4**

### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

**§ 19.** 1. Określa się wartość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów UP na poziomie 10%.

2. Wartość tej samej stawki dla terenów komunikacji K określa się na poziomie 0%.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 20.** Traci moc uchwała nr 90/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 30 czerwca 2003r. sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Wieruchów.

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

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Ożarowie Mazowieckim.

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

## **ZAŁĄCZNIK**

### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA CZĘŚCI WSI WIERUCHÓW**

grafika