

## Uchwała Nr 300/98

### Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim

z dnia 18 czerwca 1998 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Ożarowa Mazowieckiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity z 1996 r. Dz. U. Nr 13 poz. 74 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr 225/97 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 30 czerwca 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Ożarowa Mazowieckiego, Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim uchwala, co następuje:

#### Rozdział 1

##### Zakres obowiązywania planu.

###### § 1.

1. Uchwala się zmianę do Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego zatwierdzonego Uchwałą Nr 210/94 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 7 kwietnia 1994 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 13, poz. 135 z dnia 21 czerwca 1994 r. zwaną dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmującą obszar położony w m. Ożarowie Mazowieckim, w skład którego wchodzi części działek nr: 161, 162, 163/3, 165 obrębu 2 oraz części działek nr: 51, 53, 54, 55, 57, 59, 60/2, 60/3, 61/3 obrębu 3.
2. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest poszerzenie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej oraz dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w strefie produkcyjno-usługowej.
3. Plan określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

###### § 2.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu opracowanym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

###### § 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
  - 2) linie rozgraniczające ustalone, prowadzenie wzdłuż granic działek lub linie rozgraniczające ulic według danych technicznych,

- 3) przeznaczenie terenów,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) linie zabudowy obowiązujące,
- 6) odległości zwymiarowane obiektów terenowych i linii.

#### § 4.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej przepis gminny,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, opracowany na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000,
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 K.p.a.),
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, oznaczoną specjalnymi symbolami (cyframi i literami, z których:
  - a) pierwsza oznacza nr terenu w ustaleniach planu,
  - b) druga oznacza przeznaczenie podstawowe,
  - c) trzecia oznacza przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne,
- 8) działce – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu przeznaczoną pod zabudowę, zainwestowanie w wyniku ustaleń planu,
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 60 % terenów zainwestowania w zabudowie mieszkaniowej i nie mniej niż 70 % terenów zainwestowania w zabudowie usługowo-produkcyjnej,
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie dopuszczalne po spełnieniu określonych warunków,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną i nie utwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością, lub użytkowaną rolniczo a także trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych,
- 12) tereny inwestycji produkcyjno-usługowych nieuciążliwych – należy przez to rozumieć ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny bez konieczności tworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 13) linie rozgraniczające orientacyjne – należy przez to rozumieć linie dzielące tereny na działki o zbliżonych funkcjach, których przebieg może być korygowany w procesie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 14) linie rozgraniczające ustalone – należy przez to rozumieć linie wyznaczone wzdłuż granic działek, wzdłuż linii rozgraniczających ulic ustalonych w danych technicznych.

#### § 5.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linii rozgraniczających ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów a także wskaźniki intensywności zabudowy,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 6) warunki ochrony środowiska przyrodniczego,
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji.

## Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

### § 6.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU przeznaczone pod zainwestowanie różnymi formami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych po spełnieniu określonych warunków,
- 2) tereny usługowo-produkcyjne oznaczone na rysunku planu symbolem U przeznaczone pod budowę obiektów dla prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej produkcyjnej i nieprodukcyjnej, hurtowni wraz z urządzeniami niezbędnymi ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska, zielenią izolacyjną, sieciami infrastruktury technicznej, dojazdami, dojazdami, parkingami,
- 3) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KU, przeznaczone pod realizację nowych ulic, poszerzenie ulic istniejących albo przedłużenie ulic istniejących.

## Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

### 1. Tereny mieszkaniowo-usługowe MU.

### § 7.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MU, 2MU, 3MU, 4MU, 5MU plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa realizowana w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 2) na wydzielonej działce, o powierzchni 500 – 1000 m<sup>2</sup> można lokalizować jeden budynek mieszkalny z jednym mieszkaniem
- 3) zachowanie min. 60 % powierzchni biologicznie czynnej na działce,
- 4) w zakresie przeznaczenia uzupełniającego – parterowe budynki gospodarcze (w tym garaże)

- jeden na działce, o powierzchni nie większej niż 60 m<sup>2</sup> p.uż., obiekty infrastruktury technicznej dla lokalnych potrzeb lub potrzeb działki,
- 5) na działkach terenów MU plan dopuszcza:
    - a) wbudowanie w lokal nieuciążliwe usługi,
    - b) nieuciążliwe obiekty i urządzenia produkcyjno-usługowe w budynkach zajmujące nie więcej niż 40 % powierzchni działki przeznaczonej pod zainwestowanie pod warunkiem, że działalność gospodarcza nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t,
  - 6) ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji (w tym piwnice, sutereny, poddasza nieużytkowe) a zabudowy produkcyjno-usługowej do 2 kondygnacji (liczone od powierzchni terenu do górnej krawędzi dachu),
  - 7) ogrodzenia frontowe działek ażurowe w 25 % do 1,5 m wysokości (z cokołem), usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej ulicy,
  - 8) ogrodzenia pomiędzy działkami w 80 % ażurowe,
  - 9) ogrodzenia narożników ulic, w trójkątach widoczności ażurowe w 80 %,
  - 10) nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 11) ukształtowanie działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed zalaniem,
  - 12) jeżeli na działce budynki: mieszkalny i gospodarczy usytuowane są przy granicy plan nakazuje, sytuowanie zabudowy na działce sąsiedniej również przy granicy. Należy zachować inne przepisy szczególne oraz warunek, że do budynku mieszkalnego można dobudować tylko budynek mieszkalny lub garaż.

#### § 8.

1. Plan dopuszcza inny niż na rysunku planu podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania oraz zachowania szerokości frontu nie mniejszej niż 18 m.
2. Plan ustala, że wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewnione odpowiednie dojazdy i dostęp do infrastruktury technicznej.
3. Plan ustala, że podział terenu 3 MU wymaga scalenia z działką nr 164 w celu zapewnienia dostępu do projektowanego przedłużenia ulicy Kilińskiego.
4. Plan dopuszcza łączenie części i fragmentów działek w celu realizacji nowej zabudowy i wydzielania nowych działek.

#### § 9.

1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej. Przed oddaniem obiektów do użytkowania należy wybudować te urządzenia:
  - 1) podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i p.poż. będzie istniejąca sukcesywnie rozbudowywana sieć miejska,
  - 2) ścieki sanitarne odprowadzone będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji miejskiej,
  - 3) wody opadowe odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu z zachowaniem warunków wynikających z odrębnych przepisów szczególnych,
  - 4) zasilanie w energię elektryczną, gaz i łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących w uzgodnieniu i według warunków określonych przez

- zarządzającego lub właściciela sieci i urządzeń,
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną,
  - 6) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.
  3. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej.

#### § 10.

1. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną plan przewiduje od strony przyległych ulic przez własną działkę.
2. Miejsca parkingowe należy zapewnić na własnych działkach. Zagospodarowanie działek musi uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania.
3. Ulice 2 KU i 3 KU parkowanie nieograniczone.

#### 2. Tereny usługowo-produkcyjne U.

#### § 11.

W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6U, 7U/MU, 8U plan ustala:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – budynki do działalności gospodarczej produkcyjno-usługowej nieuciążliwej w rozumieniu § 4 pkt 12,
- 2) zachowanie na działce co najmniej 20 % powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia, obiekty socjalne, urządzenia ochrony p.poż., sieci infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń izolacyjna, reklamy, znaki informacyjne,
- 4) przeznaczenie dopuszczalne – budynek mieszkalny właściciela działki na terenie 7 U/MU z zachowaniem wymagań § 7 pkt 1 – 7,
- 5) wysokość projektowanej zabudowy do 3 kondygnacji. Wysokość masztów oświetleniowych, telekomunikacyjnych i reklamowych nie powinna przekraczać 25,0 m,
- 6) ogrodzenia frontów działek w 25 % ażurowe, max wysokości 1,8 m, sytuowane w liniach rozgraniczających ulicy,
- 7) plan dopuszcza pełne ogrodzenia pomiędzy działkami o wysokości do 1,5 m,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu,
- 9) w terenie 7 U/MU plan nakazuje ochronę rurociągu stanowiącego przykryty rów melioracyjny przed zabudową, uszkodzeniem, odprowadzeniem ścieków sanitarnych. Plan nakazuje udrożnienie przykrytego rowu melioracyjnego staraniem i na koszt właściciela działki,
- 10) plan nakazuje ukształtowanie działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed zalaniem.
- 11) do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu plan nakazuje dostarczyć koncepcję architektoniczno-przestrzenną oraz koncepcję zagospodarowania terenu, usytuowania reklam,
- 12) plan ustala obowiązek uzyskania akceptacji Architektury projektowanych rozwiązań programowo-przestrzennych przed przystąpieniem do prac projektowych.

## § 12.

1. Plan ustala możliwość łączenia działek w celu realizacji wspólnego programu inwestycyjnego w obszarze planu jak również z sąsiednimi terenami produkcyjno-usługowymi.
2. Plan dopuszcza podział terenów U na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania oraz potrzeb związanych z funkcjonowaniem urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz powinny mieć zapewnione odpowiednie dojazdy (szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8,0 m dla dojazdów o charakterze ciągu pieszo jezdnego i nie mniej niż 10,0 m dla pozostałych ulic).

## § 13.

1. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, technologicznych i p.poż. z istniejących źródeł i sieci. Plan wyklucza lokowanie funkcji wodochłonnych,
  - 2) gospodarka ściekowa oparta o zorganizowany system odprowadzania ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Ścieki produkcyjne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji winny być podczyszczone,
  - 3) ścieki deszczowe z dachów, placów postojowych, powierzchni utwardzonych winny być poddane podczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin przed odprowadzeniem do odbiorników. Odprowadzenie wód deszczowych do istniejących rowów wymaga uzyskania zgody od zarządzającego siecią,
  - 4) plan nakazuje przebudowę przekrytych odcinków rowów zasilających Kanał Ożarowski w celu poprawy ich drożności,
  - 5) zasilanie w energię elektryczną, gaz i łącza telefoniczne z sieci i urządzeń istniejących i budowanych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
  - 6) plan przyjmuje strefy bezpieczeństwa dla sieci gazowych i energetycznych zgodnie z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów szczególnych. Na działce należy rezerwować teren o pow. Ca 20 m<sup>2</sup> pod ewentualną budowę stacji transformatorowej Sn/nn,
  - 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy, olej niskosiarkowy lub energię elektryczną,
  - 8) na terenie każdej działki, należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb, do zakładów utylizacji na podstawie stosowanych umów indywidualnych i zbiorowych.
2. Plan ustala zasadę lokowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic.
3. Lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi wymaga uzyskania służebności gruntowej.

## § 14.

1. Dostępność terenu i powiązania z układem zewnętrznym – plan wskazuje wyłącznie od ulicy 1 KU przez własną działkę.
2. Zagospodarowanie działki w obrębie lokalizacji inwestycji musi uwzględniać pełne zaspokojenie potrzeb parkingowych dla pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji i usług dla pracowników i użytkowników.

## § 15.

1. Inwestycje produkcyjne w terenach produkcyjno-usługowych należy traktować jako inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska przy zachowaniu zasady ograniczenia szkodliwego oddziaływania do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, poprzez środki techniczne, rozwiązania przestrzenne, tworzenie zieleni izolacyjnej i ekranów.
2. Plan ustala obowiązek tworzenia wzdłuż ogrodzeń działek pasów zieleni o minimalnej szerokości 5,0 m obsadzonych drzewami i krzewami.

### 3. Tereny komunikacji KU

## § 16.

1. Plan wyznacza tereny ulic oznaczone na rysunku planu symbolami 1KU, 2KU, 3KU, 4KU, 6KU, dla realizacji dróg wraz z urządzeniami pomocniczymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, parkingi w ulicach 2KU i 3KU oraz zieleń osłonowa.
3. W terenach 1KU, 4KU, 5KU i 6KU nie przewiduje się lokowania parkingów.
4. Plan przyjmuje, że parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi określone w odrębnych przepisach szczególnych.
5. Linie rozgraniczające szerokość jezdni zostały zwymiarowane na rysunku planu. Dla ulic 1KU, 4KU, 5KU i 6KU linie rozgraniczające wyznaczone są zgodnie z danymi technicznymi tych ulic.
6. Plan ustala, że ogrodzenia mogą być sytuowane w liniach rozgraniczających ulic. Plan dopuszcza lokowanie w liniach rozgraniczających ulic reklam i tablic informacyjnych w miejscach nie kolidujących ze znakami drogowymi i nie ograniczających widoczności.

## Rozdział 4

### Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

## § 17.

1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów MU i U.
2. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości tych terenów określa się na poziomie 30 %.
3. Wartość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości terenów komunikacji określa się na poziomie 0 %.

## Rozdział 5

### Przepisy przejściowe i końcowe.

## § 18.

Na terenach określonych w § 1 traci moc obowiązującą Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego zatwierdzony Uchwałą Nr 210/94 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dnia 7 kwietnia 1994 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 13, poz. 135 z dnia 21 czerwca 1994 r.

§ 19.

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

§ 20.

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

§ 21.

1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy.
2. Uchwałą wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego.