

UCHWAŁA Nr /11

**Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 2011 r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Rolno Spożywczego Rynku Hurtowego w Broniszach

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. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾) oraz uchwały Nr 60/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Rolno Spożywczego Rynku Hurtowego w Broniszach, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki zatwierdzonego Uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 roku

Rada Miejska uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów Rolno Spożywczego Rynku Hurtowego w Broniszach, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”, dla terenu położonego we wsi Bronisze przy ulicy Świerkowej i obejmującego działkę ewidencyjną nr 3/1.
2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym 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) 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.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi wybrane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

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 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 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

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 określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne.
3. Wskazuje się na rysunku planu obszary i strefy wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 2) strefę bezpieczeństwa gazociągu;
 - 3) zasięg terenów zmeliorowanych.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenu 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
 - 10) 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, zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) 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 pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie;
 - 2) **działce inwestycyjnej** - należy przez to rozumieć działkę, zespół działek, lub część działki, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;
 - 3) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć, oznaczoną na rysunku planu linią ciągłą granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu;
 - 4) **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 z działek budowlanych do drogi publicznej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego obiektu, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
 - 6) **„nośniku reklamowym”** - należy przez to rozumieć wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
 - 7) **strefach bezpieczeństwa gazociągu**- należy przez to rozumieć gazociąg wraz ze strefami, w których obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r. (Dz. U. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. (jako strefy kontrolowane) oraz w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. (Dz. U Nr 139) dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001 r. (jako odległości podstawowe);
 - 8) **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;
 - 9) **parkingu zielonym** - należy przez to rozumieć teren zieleni urządzonej, przystosowany do krótkookresowego postoju samochodów w sposób umożliwiający umocnienie podłoża trawiastego (wzmocnienia płytami ażurowymi w szczególności z tworzyw sztucznych, betonu) lub ułatwiający jego rekultywację. Nie jest zaliczany do powierzchni utwardzonej;

- 10) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w której obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej**- należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub inwestycyjnej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, a także parkingi zielone; wyrażoną jako procentowy udział w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 13) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych** - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub inwestycyjnej obejmującej powierzchnię wszystkich budynków w jej obrębie liczoną jako rzut zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki do powierzchni działki inwestycyjnej, budowlanej lub terenu;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub inwestycyjnej - z wyłączeniem garaży podziemnych i powierzchni pomocniczych, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 60% ogólnej działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 16) **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 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub inwestycyjnej - z wyłączeniem garaży podziemnych i powierzchni pomocniczych, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie nie może być mniejsza niż 30% ogólnej działki budowlanej lub inwestycyjnej;
- 17) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 18) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 19) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym lub symbolem literowym i numerem. Oznaczenia na rysunku planu i numeracja terenów odpowiadają numeracji w zmienianym planie;
 - 20) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dotyczącą obszaru planu w granicach określonych w § 1;
 - 21) **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;
 - 22) **usługach i produkcji**- należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością. Przekroczenie standardów jakości środowiska dotyczy w szczególności: hałasu, zanieczyszczeń powietrza, zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz emisji pól elektromagnetycznych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 19) **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.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów -oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;
- 2) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** – dla części drogi zbiorczej **KDZ** i drogi lokalnej **KDL**.

§ 7.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem ustala się:

- 1) obsługę zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb modernizowane, przebudowywane i rozbudowywane;
- 2) zachowanie tras istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci, z dopuszczeniem ich przełożenia, zmiany przebiegu na podstawie projektów budowlanych lub zamiany na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;

- 4) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele w przypadku braku możliwości prowadzenia jak w pkt 3;
- 5) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającego na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji transformatorowych oraz budowie nowych stacji;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu;
- 7) dopuszczenie lokowania obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne przekroczenie standardów jakości środowiska nie będzie wykraczać poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada prawo dysponowania nieruchomością;
- 8) utrzymanie porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie aktami prawa miejscowego.

§ 8.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących lub realizowanych ujęć własnych.

§ 9.

1. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo – komunalnych i przemysłowych ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacją zgodnie z odpowiednimi warunkami technicznymi. Przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową w systemie rozdzielczym.
2. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo - komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji.
3. Ustala się nakaz podczyszczania w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych lub inwestycyjnych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających bezpośredni ich zrzut do sieci kanalizacji.

§ 10.

1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się, że wody z powierzchni utwardzonych komunikacji po podczyszczaniu z substancji ropopochodnych oraz zawiesin (poprzez separatory) winny być odprowadzone do Kanału Ożarowskiego (poza obszarem planu) poprzez własne zbiorniki odparowywalne lub retencyjne (dopuszczalne podziemne), w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych.
2. Z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych oraz możliwości hydraulicznych Kanału ustala się nakaz stosowania zbiorników odparowywalnych lub retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych zmniejszających jednorazowy spływ z terenu U/P.

3. Dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dróg i powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub w układzie zlewniowym, do rowów chłonnych odparowywalnych; w przypadku realizacji kanalizacji deszczowej zakończonej odpływem do rowów chłonnych na wylotach kanałów ustala się sytuowanie urządzeń służących do podczyszczenia ścieków, na warunkach i zgodnie z normami określonymi w przepisach odrębnych.
4. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji oraz na jezdnie dróg.

§ 11.

1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców, według szczegółowych warunków przyłączenia określonych przez właściwego operatora sieci.
2. Dopuszcza się zachowanie urządzeń energetycznych występujących w obszarze planu w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
3. Ustala się projektowanie tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi oraz prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach,. Dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nn na wspólnych słupach.
4. Ustala się lokowanie urządzeń energetycznych w sposób umożliwiający dostęp służbom energetycznym do wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie, w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją wyżej wymienionych urządzeń.
5. Ustala się stosowanie stacji transformatorowych SN/nn w wykonaniu słupowym, dopuszczając, stosowanie stacji wnętrzowych.
6. Dopuszcza się na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej, a w szczególności: urządzeń kogeneracji, generatorów prądu oraz realizację linii elektroenergetycznych dla potrzeb powiązania urządzeń kogeneracji z istniejącym systemem energetycznym.

§ 12.

1. Ustala się zasilanie w gaz siecią rozdzielczą z istniejącej i rozbudowywanej sieci według parametrów technicznych określonych przez operatora sieci, a w szczególności z zachowaniem minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia (do 0,5m) oraz lokowaniem otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci.
2. W strefie bezpieczeństwa utworzonej dla gazociągu wysokiego ciśnienia zakazuje się realizacji budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. W strefie bezpieczeństwa dopuszcza się urządzenie parkingów.

§ 13.

W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnym.

§ 14.

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: gaz przewodowy lub bezprzewodowy, olej lekki opałowy, energię elektryczną lub inne paliwa ekologiczne w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami Prawa ochrony środowiska.

§ 15.

1. Ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.
2. Ustala się nakaz utylizacji niebezpiecznych odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej lub produkcyjnej przez specjalistyczne jednostki działające zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 16.

Dla terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** produkcja i przetwórstwo rzemieślnicze, handel detaliczny (nie więcej niż 400m² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu) i handel ekspozycyjny (nie więcej niż 400m² powierzchni sprzedaży w jednym lokalu), handel hurtowy, logistyka, magazyny, transport, obsługa komunikacji, usługi, administracja, biura, pośrednictwo finansowe, usługi hotelarstwa i gastronomii, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej,
 - b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych w tym urządzenia kogeneracji;
 - c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
 - d) droga eksploatacyjna wzdłuż Kanału Ożarowskiego;
- 3) **przeznaczenie dopuszczalne:** obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej wytwarzające energię elektryczną lub ciepłą w tym utylizacja, maszty reklamowe, napowietrzne linie elektroenergetyczne 220kV i 110KV ze wspólnym pasem technologicznym, gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 400mm, niepubliczne drogi wewnętrzne;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę i remont elementów sieci infrastruktury technicznej: sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych, elementów kanalizacji deszczowej, sieci i przyłączy energetycznych gazowych i telekomunikacyjnych,
- b) zakaz stosowania sidingu na elewacjach,
- c) w obrębie jednej działki budowlanej lub inwestycyjnej ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, remontu i wykonywania robót budowlanych;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się sytuowanie nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 10m od linii rozgraniczającej dróg zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 6m od linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych;
- c) pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się: parterowe portierne, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa) o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza lico budynku),
- d) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
- e) wzdłuż Kanału Ożarowskiego (poza obszarem planu) ustala się zachowanie 5m pasa eksploatacyjnego niezabudowanego i wolnego od drzew,
- f) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami zapisanymi w pkt 7 lit. c i d,
- g) sytuowanie zabudowy w strefie gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z ustaleniami zapisanymi w pkt. 7 lit. b,
- h) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki, o ile nie jest to granica od strony dróg czy Kanału Ożarowskiego,
- i) dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej,
- h) ustala się stosowanie dachów płaskich dopuszczając dachy dwuspadowe lub wielospadowych o symetrycznych połaciach, z możliwością stosowania mansard i okien połaciowych o nachyleniu połaci do 25° oraz doświetleniem poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
- i) poza korytarzami napowietrznych linii elektroenergetycznych 220kV i 110kV ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 20m; ustalenie nie dotyczy kondygnacji technologicznej, instalacji technologicznych, kominów lub masztów oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

- j) w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych 220kV i 110kV, dopuszcza się zabudowę o wysokości przekraczającej 6m, pod warunkiem zastosowania rozwiązań odpowiednio ograniczających oddziaływanie pola elektromagnetycznego,
- k) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki budynków tworzących ciągi zabudowy: elewacje budynków w kolorach pastelowych-białe, szare lub grafitowe, a dachy w odcieniach szarości lub zieleni, z dopuszczeniem barwnych elementów charakterystycznych dla danego rodzaju inwestycji, danego inwestora lub użytkownika, w tym tablic i kasetonów informacyjnych,
- l) dopuszcza się nośniki reklamowe:
- w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej, na ogrodzeniach lub elewacjach budynków,
 - dopuszcza się lokowanie w liniach rozgraniczających dróg elementów gminnego systemu informacji przestrzennej,
 - w postaci: słupów ogłoszeniowych o wysokości do 2,5 m, tablic i neonów na budynkach, w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków oraz masztów,
 - na dachu budynku o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku,
 - zakazuje się umieszczania nośników reklamowych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie,
 - zakazuje się lokowania nośników reklamowych na skosach ogrodzeń wzdłuż dróg oraz, co najmniej 10m od tych skosów,
 - nakazuje się ujednolicenia orientacji, wysokości zawieszenia i formatu nośników reklamowych, a płaszczyzny ekspozycyjne reklam powinny nawiązywać kierunkiem usytuowania do płaszczyzn fasad zabudowy, osi jezdni lub innych istotnych elementów zagospodarowania otoczenia (np. płaszczyzny ogrodzeń),
 - wzdłuż drogi 3KDZ formaty reklam winny być jednakowe, zawieszane na jednej wysokości, jednakowo ukierunkowane i sytuowane możliwie w jednakowych odległościach,
 - dopuszczenie reklam na przystankach komunikacji i na kioskach z następującymi warunkami: umieszczanie maksymalnie dwóch pól reklamowych o łącznej powierzchni 8m² i nie przekraczającej 20 % powierzchni wszystkich ścian obiektu,
- m) dopuszcza się ogrodzenia działek z zachowaniem warunków:
- ogrodzenia działek od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe maksymalnie w 50 %, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu,
 - dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a wycofanym ogrodzeniem, wzdłuż niepublicznych dróg wewnętrznych w takich przypadkach przeznacza się na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki,
 - ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 3KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDL lub niepublicznych dróg wewnętrznych,
 - ustala się odsunięcie ogrodzeń na odległość 1,5m od brzegu Kanału Ożarowskiego (od granicy obszaru objętego planem),
 - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek,
- n) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- a) ustala się, że na terenie U/P w wyniku podziału nie może powstać działka budowlana mniejsza niż 3000m²,
- b) ustala się dla wydzielanych nowych działek budowlanych:
 - zachowanie minimalnej szerokość frontu działki - 30m, z dopuszczalnym obniżeniem tych szerokości na łuku drogi albo wokół placu do zawracania,
 - zachowanie kąta położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego dróg w przedziale 60°-120 °,
 - zapewnienia dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 6 lit a wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, jako poszerzenia dróg lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne,
- d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określone w pkt 6 lit a:
 - wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - pod warunkiem, iż nowo wydzielona działka budowlana, o powierzchni nienormatywnej powstaje w wyniku wydzielenia działki pod drogę publiczną lub niepubliczne drogi wewnętrzne, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka);

7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- a) na terenie zmeliorowanym, przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakazuje się likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego,
- b) oznacza się na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 400 mm i strefę bezpieczeństwa. W strefie bezpieczeństwa gazociągu zakazuje się realizacji budynków, urzędzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. W strefie bezpieczeństwa dopuszcza się urządzenie parkingów,
- c) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 34m od osi linii zgodnie z rysunkiem planu) lokowanie budynków, garaży, parkingów oraz wszelkie roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ochrony przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych. Dopuszcza się przesunięcie linii lub zamianę na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. Dopuszcza się przebudowę istniejącej linii o napięciu 220kV na linię 400 kV względnie na linię wielotorową lub wielonapięciową bez powiększania pasa technologicznego,
- d) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 19m od osi linii w każdą stronę) lokowanie budynków, garaży, parkingów oraz wszelkie roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych z uwzględnieniem ochrony przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych. Dopuszcza się przesunięcie linii lub zamianę na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych bez powiększania pasa technologicznego,

- e) ustala się zakaz lokowania obiektów do przechowywania na wolnym powietrzu lub bez dachów materiałów powodujących pylenie oraz zakaz lokowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem realizacji liniowych (infrastruktura techniczna i komunikacja) inwestycji celu publicznego, a w szczególności zakazuje się: lokalizacji wytwórni betonów towarowych, składów kruszyw, produkcji asfaltu, mas bitumicznych, punktów i stacji sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych;

8) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) 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 ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- b) ustala się zachowanie, co najmniej 20% działki budowlanej lub inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej w szczególności jako: pasy zieleni ochronnej wysokiej wzdłuż granic działek usługowo-produkcyjnych (krzewy odporne na zanieczyszczenia komunikacyjne, w miarę możliwości drzewa). Ustala się, że pas zieleni ochronnej nie będzie urządzanym w miejscu wejść, wjazdów, wzdłuż Kanału Ożarowskiego bądź w przypadku budowy przy granicy,
- c) ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży we wspólnym korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV (po 34 m w każdą stronę od osi linii) i napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV (po 19 m w każdą stronę od osi linii),
- d) ustala się, że prowadzona działalność 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,
- e) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności stosowanie takich rozwiązań technicznych i technologicznych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko, w szczególności na takie elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne;

9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną od strony drogi KDL bez ograniczeń, a od strony drogi 3KDZ dopuszcza się dodatkowe skrzyżowanie z zachowaniem, co najmniej 150m odległości od osi skrzyżowania z drogą KDL,
- b) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych na działkach budowlanych lub inwestycyjnych z zachowaniem następujących minimalnych wskaźników:
- usługi, obiekty biurowo-administracyjne -30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy –nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na sklep lub punkt usługowy,
 - handel ekspozycyjny -20 miejsc parkingowych na 1000 m² p. uż. hali z handlem ekspozycyjnym,
 - sezonowe obiekty handlowe –20 miejsc parkingowych na obiekt,
 - hotel –30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, jedno miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - gastronomia – 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich,
 - funkcje usługowo-produkcyjne -30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej lub 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,

- hurtownie bez handlu detalicznego –3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - hurtownie ze sprzedażą detaliczną –5 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej hali sprzedaży,
 - zakłady produkcyjne,
- c) w zakresie wewnętrznego układu komunikacji, ustala się:
- minimalne szerokości niepublicznych dróg wewnętrznych, na 10m,
 - należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek,
 - każda nowa niepubliczna droga wewnętrzna, winna mieć dwustronne włączenie do układu komunikacyjnego, a gdyby to było niemożliwe, droga o jednostronnym włączeniu dłuższa niż 60m, musi mieć stworzone warunki do zawracania (placyk do zawracania o minimalnych wymiarach 20m x 20m),
 - ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 3KDZ i nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDL lub granic niepublicznych dróg wewnętrznych;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
odpowiednio zgodnie z Rozdziałem 2 § 7,8,9,10,11,12,13,14 i 15;

11) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

12) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:
określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 17.

Dla terenów komunikacji– drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ i drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) komunikacja drogowa-część publicznej drogi zbiorczej ul. Świerkowej (droga powiatowa nr 129W)- 3KDZ,
- b) komunikacja drogowa- publiczna droga lokalna KDL (planowana droga gminna);

2) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z drogą, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają; chodniki, ścieżki rowerowe, obiekty małej architektury;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się skrzyżowania drogi 3KDZ z drogą KDL,
- b) dopuszcza się skrzyżowanie niepublicznej drogi wewnętrznej z drogą 3KDZ sytuowane, co najmniej 150m od osi skrzyżowania z drogą KDL;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się na rysunku planu północno- wschodnią linię rozgraniczającą drogi 3KDZ odsuniętą w kierunku północno – wschodnim od granicy obszaru objętego planem na zmienną odległość określoną na rysunku planu,

- b) ustala się na rysunku planu linie rozgraniczające drogi KDL oraz ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 12m,
 - c) dla drogi KDL określa się szerokość pasa ruchu na 2x3m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) na terenie pod planowaną drogę KDL ustala się nakaz likwidacji drenażu melioracyjnego,
 - b) dopuszcza się bezpośrednią obsługę z działek przylegających do drogi KDL lub drogi eksploatacyjnej planowanej wzdłuż Kanału Ożarowskiego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:**
- a) zakazuje się samowolnego podwyższania lub obniżania powierzchni terenu powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki, zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) dopuszcza się wprowadzanie zieleni w otoczeniu budowli drogowych;
- 7) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:**
nie określa się;
- 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**
dla terenów 3KDZ i KDL określa się stawkę procentową w wysokości 0%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe
§ 18.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów Rolno- Spożywczego Rynku Hurtowego w Broniszach zatwierdzonego Uchwałą Nr 176/96 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 22 sierpnia 1996 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 25 września 1996 r. Nr 32, poz.403.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 20.

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.