

**U C H W A Ł A   N r   /   2009****Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim  
z dnia.....****w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew- Domaniewek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.<sup>2)</sup>) oraz uchwały nr 62/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew-Domaniewek po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego i gminy Ożarów Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr 389/02 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 października 2002 r.

**Rada Miejska uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I****Zakres regulacji planu****§ 1.**

1. Uchwala się zmianę „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew- Domaniewek” zwaną dalej w treści niniejszej uchwały planem, dla obszaru we wsi Ołtarzew, obejmującego działki nr ew.: 230/3, 230/4, 230/5, 230/6, 231/4, 231/6, 231/7, 231/8, 231/9, 233/2, 233/4, 233/5, 234/3, 234/4.
2. Granice obszaru planu wyznacza się na rysunku planu sporządzonym na mapie 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.**

<sup>1)</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420

<sup>2)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz.1413

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
  - 4) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym;
  - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne.
3. Wskazuje się tereny wymagające szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w jego użytkowaniu: obszar występowania zaburzeń glacytektonicznych i strefy od cmentarza.
4. 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, wskaźniki intensywności zabudowy oraz zasady podziału na działki;
  - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń:
  - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

## § 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie i stanowiące nie mniej niż 60% powierzchni terenu, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, stanowiące nie więcej niż 40% powierzchni terenu, który dopuszczony został na danym terenie i który można realizować równocześnie lub niezależnie od funkcji podstawowej po spełnieniu warunków ustalonych w planie;
- 11) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć granice terenów oznaczone na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną dla terenu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia z dopuszczalnym przekroczeniem tej linii, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią;
- 13) **usługach i produkcji**- należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory),

- zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona;
  - 15) **niepublicznej drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
  - 16) **linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych** - należy przez to rozumieć granice działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt. 15;
  - 17) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
  - 18) **ekspertyzie geotechnicznej**-należy przez to rozumieć opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie badań polowych i określony w sposób jakościowy na podstawie wartości tabelarycznych i norm zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
  - 19) **dokumentacji geologiczno – inżynierskiej** - należy przez to rozumieć badania gruntu wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 20) **powierzchni użytkowej** liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych-należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
  - 21) **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;
  - 22) **warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe**-należy przez to rozumieć warunki określone w przepisach odrębnych: w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r (Dz. u. Nr 97) dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. ( 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);
  - 23) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy;
  - 24) **maksymalnym wskaźniku wielkości powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć, parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie inwestycji, liczonej po ich zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni z podporami czy przejazdów – w obrysie ich wyższych kondygnacji ( bez kondygnacji podziemnych) w powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji;
  - 25) **terenie inwestycji**-należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę i granicami projektu jego zagospodarowania-w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 26) **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.

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

DZIAŁ II  
Rozdział 1

**Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych planem**

**§ 6.**

1. Przedmiotem ustaleń planu są następujące tereny:
- 1) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;
  - 2) teren komunikacji-oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ** i przeznaczony pod część publicznej drogi zbiorczej.

Rozdział 2

**Przepisy szczegółowe**

**Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem U/P**

**§ 7.**

Dla terenu **U/P**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowo-produkcyjna- produkcja i przetwórstwo rzemieślnicze, budownictwo, w szczególności usługi handlu detalicznego, ekspozycyjnego lub hurtowego, usługi transportu, gospodarki magazynowej, administracji, logistyka, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaż paliw do pojazdów i sprzedaż olejów opałowych, stacja LPG, parking;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
  - a) obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej,
  - b) urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony, środowiska dla potrzeb działki budowlanej lub potrzeb lokalnych,
  - c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
  - a) forma budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych,
  - b) niedopuszczalna realizacja funkcji mieszkaniowej,
  - c) ustala się nasadzenia szpalerowe wzdłuż granic terenu U/P w szczególności wzdłuż drogi KDZ;
- 4) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - a) z uwzględnieniem warunków zagospodarowania w strefie od cmentarza( zgodnie z ustaleniami pkt 6 lit d, e, f) zakazuje się sytuowania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 15m od linii rozgraniczającej drogi KDZ,
  - b) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki budowlanej –terenu inwestycji,
  - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych,

- d) dopuszcza się etapową (nie jednoczesną) budowę lub rozbudowę budynków, przy granicy jako docelową zabudowę w układzie bliźniaczym i dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy dla działek,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- f) ustala się stosowanie dachów płaskich w zakresie 10-25° oraz dopuszcza się doświetlenie poddaszy bez ograniczeń konstrukcyjnych,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy usług, produkcji i magazynowania do 20m; wysokość budynków gospodarczych lub garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 6,5m, a masztów oświetleniowych i reklamowych do 25m,
- h) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach. Zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu „siding” na ścianach budynków.
- i) ustala się kolorystykę dachów- od brązu poprzez czerwień do szarości,
- j) dopuszcza się reklamy: w obrębie działki, na ogrodzeniach, dachach lub elewacjach budynków,
- k) dopuszcza się usługi handlu do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w jednym lokalu,
- l) zezwala się na ogrodzenia działek z zachowaniem następujących warunków:
  - ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg za chodnikiem, o max wysokości 2,2m nad poziom terenu, ażurowe w 50 %, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
  - dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy w takich przypadkach przeznacza się na zielenią ozdobną, chodniki lub miejsca parkingowe (zjazdy na miejsca parkingowe wzdłuż drogi KDZ ustala się od strony terenu U/P),
  - ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych i 10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDZ,
  - zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych (z wyjątkiem elementów słupów i podmurówek),
- m) jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci;

**5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;**

- a) ustala się, że na terenie U/P w wyniku podziału nie może powstać działka budowlana mniejsza niż 3000m<sup>2</sup>,
- b) ustalenie minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, pod niepubliczne drogi wewnętrzne, działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych,

- c) dopuszcza się obniżenie minimalnej powierzchni nowych wydzielanych działek budowlanych o 5% lub o 20% jeżeli z działek wydzielona została lub poszerza droga,
  - d) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych nieruchomości gruntowych złożonych z więcej niż jednej działki budowlanej (pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, liczonych dla łącznej powierzchni nieruchomości gruntowej),
  - e) ustala się dla wydzielanych nowych działek budowlanych:
    - minimalną szerokość frontu działki 30m z dopuszczalnym obniżeniem tej szerokości o 0.3m lub zmniejszeniem tej szerokości na łuku drogi albo wokół placu do zawracania,
    - zachowanie kąta położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej dróg w zakresie  $60^{\circ}$ - $90^{\circ}$ ,
    - zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
- a) w obszarze z poziomem wody gruntowej powyżej 1m p.p.t. podpiwniczenia wymagają zastosowania odpowiednich zabezpieczeń,
  - b) w oznaczonym na rysunku planu obszarze występowania zaburzeń glacytektonicznych przed przystąpieniem do działań projektowych należy opracować ekspertyzę geotechniczną (małe obiekty o powierzchni zabudowy do  $200\text{m}^2$  o wysokości do 2 kondygnacji) lub dokumentację geologiczno-inżynierską dla dużych obiektów (duże obiekty o powierzchni zabudowy powyżej  $200\text{m}^2$  o wysokości powyżej 2 kondygnacji),
  - c) w oznaczonych na rysunku planu terenach zmeliorowanych, przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakazuje się likwidację lub przebudowę drenażu rolniczego, przy czym zachowana musi być, ta część systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu,
  - d) w odległości do 50m od granic cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego,
  - e) w odległości od 50m do 150m od granic cmentarza dopuszcza się lokalizowanie, zakładów produkujących artykuły żywnościowe bądź budynków w których przechowuje się artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego pod warunkiem, zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,
  - f) zakazuje się lokalizowania studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w odległości do 150 m od granic cmentarza,
  - g) zakazuje się lokowania zakładów produkcji przemysłu chemicznego z instalacjami do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych służących do rafinacji gazu lub ropy naftowej i instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej, a także instalacji do wytwarzania końcowych produktów użytkowych przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych, instalacji do produkcji wyrobów ceramicznych;

**7) zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) zakazuje się samowolnego podwyższania i obniżania powierzchni terenu działek 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,
- c) ustala się, że prowadzona działalność usługowa i produkcyjna nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich,
- d) ustala się w projektowanej i zachowanej działalności usługowej i produkcyjnej stosowanie takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko,
- e) ustala się zachowanie, co najmniej 20% działki budowlanej lub terenu inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej w formie nasadzeń szpalerowych wzdłuż ogrodzenia terenu,
- f) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy,
- g) dla ochrony wód powierzchniowych i gleby przed zanieczyszczeniami ustala się obowiązek realizacji urządzeń oczyszczających spływy deszczowe z zanieczyszczeń stałych i ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do odbiornika: kanału deszczowego, gleby lub wód powierzchniowych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

**8) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu U/P ustala się:**

- a) dostęp do drogi KDZ poprzez zjazdy lub włączenia dróg wewnętrznych z zachowaniem 150m odległości pomiędzy nimi ( licząc od zjazdu naprzeciwko ul. Parkowej),
- b) lokowanie miejsc parkingowych na terenie inwestycji z zachowaniem poniższych minimalnych wskaźników i z uwzględnieniem rotacji:
  - obiekty biurowo-administracyjne -20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - handel ekspozycyjny -20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> p. uż. hali sprzedaży,
  - sezonowe obiekty handlowe –20 miejsc postojowych na obiekt,
  - funkcje usługowe-20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - hurtownie bez handlu detalicznego –3 miejsca postojowe/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - hurtownie ze sprzedażą detaliczną –5 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- c) w zakresie wewnętrznego układu komunikacji:



- każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej,
- należy tak dzielić teren, aby unikać wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania niepublicznej drogi wewnętrznej jeżeli po drugiej stronie działki znajduje się droga publiczna,
- ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających niepublicznych dróg wewnętrznych na 8m,
- 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 20 m),
- ustala się narożne ścięcia linii rozgraniczających niepublicznych dróg nie mniejsze niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej tych dróg i nie mniejsze niż 10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDZ,
- dopuszcza się obsługę poprzez sięgacz tylko od strony niepublicznych dróg wewnętrznych;

**9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci, z dopuszczeniem zaopatrzenie w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych) do celów technologicznych, gospodarczych lub przeciwpożarowych z zachowaniem warunków zapisanych w pkt. 6 lit f,
- b) ustala się docelowo odprowadzenie ścieków (bytowych, komunalnych, przemysłowych) do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji. Przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną lub płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową w systemie rozdzielczym. Do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się realizację lokalnych (mechaniczno-biologicznych) oczyszczalni ścieków lub atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego. Zakazuje się lokowania oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem,
- c) w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni, odprowadzenie wód opadowych na teren inwestycji z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji rozdzielczej oraz na jezdnie dróg. Ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjnych lub odparowywalnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów U/P. Wody opadowe z terenu drogi zbiorczej odprowadzane do rowu wymagają podczyszczenia z substancji ropopochodnych oraz zawiesin (separatory),
- d) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych

- odbiorców. Dopuszcza się stosowanie stacji transformatorowych SN/nn słupowych lub wewnętrznych,
- e) zaopatrzenie w gaz ziemny dla celów gospodarczych i grzewczych z istniejących gazociągów średniego ciśnienia poprzez rozbudowę sieci w drogach istniejących i planowanych. Dla ochrony gazociągów, przyjmuje się odpowiednio odległości podstawowe lub strefy kontrolowane z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew. Zasilanie w gaz wymaga spełnienia min. następujących warunków: minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia wynoszą 0,5m; a otwierane na zewnątrz szafki gazowe należy sytuować w linii ogrodzeń drogi KDZ lub linii ogrodzeń w liniach rozgraniczających niepublicznych dróg wewnętrznych,
  - f) zaopatrzenie na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora poprzez kablowe rozprowadzenie linii abonenckich z przewodów podziemnych,
  - g) obiekty w obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane w energię ciepłą poprzez zasilanie, w szczególności: gazem ziemnym, energią elektryczną, z wykorzystaniem gazu płynnego (LPG), oleju opałowego lub innymi paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki, które mogą stanowić jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
  - h) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi, w tym ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,
  - i) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice terenu lokalizacji;

**10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

**11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**

określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

Rozdział 2

**Ustalenia dla terenu komunikacji KDZ**

**§ 8.**

**Dla terenu komunikacji drogowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ i przeznaczonego pod część publicznej drogi zbiorczej, ustala się:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe:**  
fragment istniejącej drogi klasy zbiorczej KDZ (droga wojewódzka nr 718 -ul. Umiastowska). Ustala się na rysunku planu zachodnią linię rozgraniczającą drogi KDZ;
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne:** sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz chodnik;
- 3) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, sposób zagospodarowania terenu, ustala się:**
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - b) parametry techniczne zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach o drogach publicznych;
- 4) **szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
  - a) ustala się nakaz przebudowy lub likwidacji drenażu melioracyjnego,
  - b) zakazuje się zabudowy nie związanej z komunikacją lub infrastrukturą techniczną,
  - c) ustala się zjazdy lub włączenia dróg wewnętrznych na teren U/P z zachowaniem 150m odległości pomiędzy nimi ( licząc od zjazdu naprzeciwko ul. Parkowej);
- 5) **zasady ochrony środowiska i przyrody:**
  - a) zakaz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki,
  - b) wody opadowe z terenu utwardzonego drogi odprowadzane do rowu wymagają podczyszczenia z substancji ropopochodnych oraz zawiesin (separator);
- 6) **sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:**  
do czasu realizacji poszerzenia drogi dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenu;
- 8) **stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy:**  
określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

#### Dział III

### Przepisy przejściowe i końcowe

#### § 9.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew -Domaniewek, uchwalonego Uchwałą 444/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 lipca 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 274, poz. 10803 z dnia 31 grudnia 2006 r.

**§ 10.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 11.**

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.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew- Domaniewek**

Na podstawie 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.) Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim, stwierdza, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew- Domaniewek został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1. w okresie od dnia 29 października 2008 r. do dnia 19 listopada 2008 r.  
W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. do dnia 10 grudnia 2008 r. nikt nie zgłosił uwag;
2. w okresie od dnia 14 września 2009 r. do dnia 5 października 2009 r.  
W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. do dnia 19 października 2009 r. nikt nie zgłosił uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Sposób realizacji, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew- Domaniewek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w niniejszym planie stanowiącym zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew- Domaniewek:

#### § 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) –zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej KDZ, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących drogę, infrastrukturę techniczną i zieleń,
  - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

#### § 2.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej polegające na realizacji drogi publicznej na terenie przeznaczonym w planie pod tą funkcję nie należą do zadań własnych gminy. Część drogi KDZ , która stanowi jej poszerzenie jest drogą wojewódzką nr 718, której zarządcą jest Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie, Rejon Dróg w Grodzisku Mazowieckim.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, finansowanie oświetlenia

ulicy znajdującej się na terenie objętym niniejszą uchwałą oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

### § 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2 ust. 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 ust. 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

### § 4.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy o finansach publicznych, przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta uchwała się w uchwale budżetowej.

### § 5.

1. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.) w oparciu o wieloletnie plany inwestycyjne.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 ze zm.).



## **UZASADNIENIE**

Proponowany projekt uchwały jest realizacją przyjętej wcześniej uchwały Rady Miejskiej ( Nr 62/07 z dnia 27 marca 2007r.) w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ołtarzew-Domaniewek .

Zmiana planu zagospodarowania będzie polegała na określeniu nowego przeznaczenia terenu dz. nr ew. 230/3,230/4,230/5,230/6,231/4,231/6,231/7,231/8,231/9,233/21,233/4, 233/5,234/3,234/4 położonych w Ołtarzewie.

Na w/w tereny Gmina otrzymała wszystkie niezbędne uzgodnienia:

1. Mazowieckiej Izby Rolniczej,
2. Marszałka Województwa Mazowieckiego,
3. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi

O zmianę przeznaczenia tych terenów od 7 lat występują 5 rodzin.

Zmiana jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego i gminy Ożarów Mazowiecki.

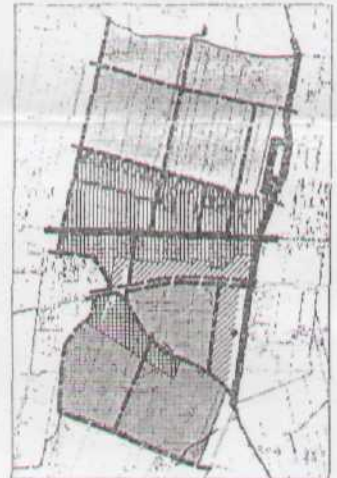
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA OBSZARU OŁTARZEW - DOMANIEWEK**  
**RYSUNEK PLANU**  
**SKALA 1:1000**



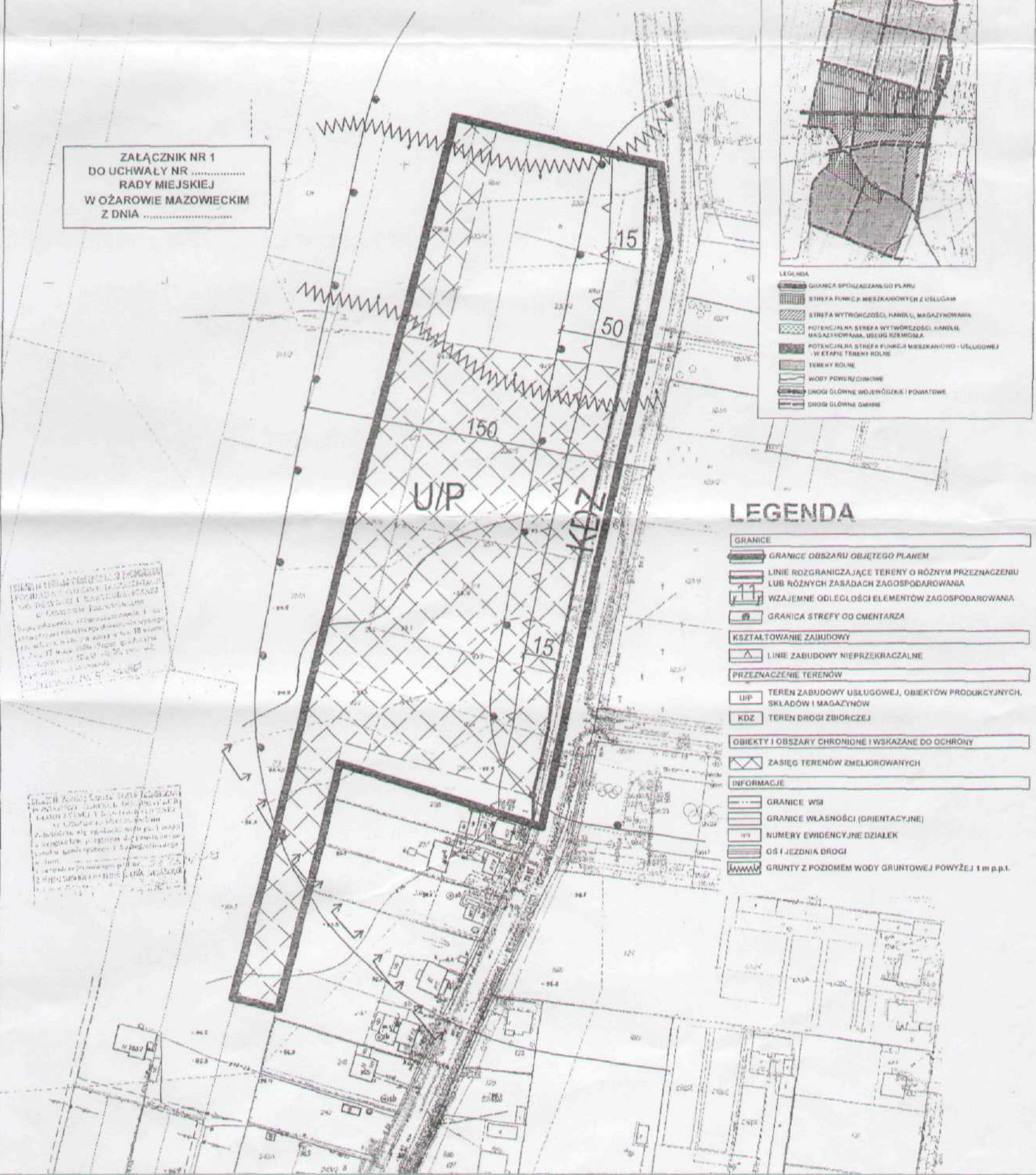
Zmniejszono do celów opinii  
do skali 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ  
W OŻAROWIE MAZOWIECKIM  
Z DNIA .....

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA OŻARÓW MAZOWIECKIEGO  
I GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI  
UCHWAŁA NR 389/02 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE  
MAZOWIECKIM z dnia 3 października 2002 r.



- LEGENDA
- GRANICA SPÓŁZAZNACZONA PLANU
  - STREFA FUNKCJI MIESZKANIOWYCH I USŁUGOWYCH
  - STREFA WYTWÓRCZOŚCI HANDELU, MAGAZYNOWANIA
  - POTENCJALNA STREFA WYTWÓRCZOŚCI HANDELU, MAGAZYNOWANIA, USŁUGI KZEMIOŚLA
  - POTENCJALNA STREFA FUNKCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ W ETAPIE TERENY ROLNE
  - TERENY ROLNE
  - WODY POWIERZCHNIOWE
  - DROGI GŁÓWNE WOJEWÓDZKIE I POWATOWE
  - DROGI GŁÓWNE DARMOWE



- LEGENDA
- GRANICE
  - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA
  - GRANICA STREFY OD CEMENTARZA
  - KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY
  - LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKROCALNE
  - PRZEZNACZENIE TERENÓW
  - U/P TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
  - KZJ TEREN DRÓGI ZBIORCZEJ
  - OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE I WSKAZANE DO OCHRONY
  - ZASIĘG TERENÓW ZMIŁNIOWANYCH
  - INFORMACJE
  - GRANICE WSI
  - GRANICE WŁAŚNOŚCI (ORIENTACYJNE)
  - NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
  - OS I JEZDNI DROGI
  - GRUNTY Z POZIOMĄ WODĄ GRUNTOWĄ POWYŻEJ 1 m p.p.t.

Wskazanie terenów chronionych i wskazane do ochrony

Wskazanie terenów zmiłniowanych