PROJEKT

Uchwała Nr ……
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia ……

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu ewidencyjnego SHRO Bronisze, dla działki ewidencyjnej nr 16/285

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.[1]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.[2]), w związku z Uchwałą Nr XVII/155/25 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 16 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu ewidencyjnego SHRO Bronisze, dla działki ewidencyjnej nr 16/285, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki" uchwalonego uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2023 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu
§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części obrębu ewidencyjnego SHRO Bronisze, dla działki ewidencyjnej nr 16/285, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem", obejmujący obszar, którego granice przedstawione są na części graficznej planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) część graficzna planu, sporządzona w skali 1:1000 – stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
   2) 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 2 do niniejszej uchwały;
   3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2.

1. Część graficzna planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) zwymiarowane odległości w metrach;

[1] zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2025 r. poz. 1436.
[2] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.

5) przeznaczenie terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczone symbolem literowym US-UK.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§3.

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, przyrody i krajobrazu;
   4) zasady kształtowania krajobrazu;
   5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
   11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

§4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, werand, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszeń wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 2 m;

2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5.

1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na części graficznej planu symbolem literowym: teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki – oznaczony na części graficznej planu symbolem **US-UK**.
2. Ustala się, że teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki US-UK jest przeznaczony do realizacji celów publicznych.
3. Określa się linie rozgraniczające terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki US-UK jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na części graficznej planu miejscowego.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki US-UK

§6.

1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony na części graficznej planu symbolem **US-UK.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
   1) przeznaczenie terenu:
      a) usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako możliwość realizacji publicznych obiektów sportowych;
      b) usługi kultury i rozrywki, rozumiane jako możliwość realizacji samorządowych instytucji kultury.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:
   1) ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych;
   2) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu.
4. Obowiązują następujące zasady, ochrony środowiska i przyrody:
   1) ustala się, że wszelka działalność usługowa, o której mowa w ust. 2, nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
   2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
   3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania

i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;

4) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
6) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na części graficznej planu teren należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; nakaz stosowania rozwiązań projektowych i technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne;
7) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:
   a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
   c) na całym obszarze planu zakaz prowadzenia działalności w zakresie zbierania lub przetwarzania odpadów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   1) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
      b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
      c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
      d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
      e) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
      f) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
   2) dopuszcza się możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
   3) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia do 42^{o}, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów (np. łukowych lub sferycznych), a także lukarn i okien połaciowych;
   4) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych:
      a) nakazuje się zapewnić co najmniej 3 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
      b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:
         – 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
         – 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
         – 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
         – 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
      c) w sąsiedztwie miejsc do parkowania dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
    a) ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.
7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
    a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej oraz nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, szarego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
    b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
    c) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki pokrycia dachów, nakazuje się stosowanie odcieni spośród kolorów: ceglastego, czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, szarego, grafitowego, czarnego,
    d) ustalenia lit. c nie dotyczą pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych: łupków, gontów, wióra, strzechy,
    e) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
    f) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora, nie przekraczających 50% powierzchni danej elewacji, pozostała część elewacji zgodnie z lit. a.
8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
    1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m^2;
    2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
    3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^o – 120^o;
    4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
    1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu, zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
    2) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się: odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej (do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu) o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
    3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
        a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzonym (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form

zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej;
   b) dopuszcza się możliwość wykorzystania gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
   c) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
   b) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi, dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych,
   c) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji,
   d) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połać dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych;
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zasilenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zasilanej ze stacji redukcyjnej poza obszarem planu;
6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
7) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji z wykorzystaniem istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacji przewodowej (poprzez jej sukcesywną rozbudowę w miarę potrzeb) i bezprzewodowej.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
    1) bezpośrednią obsługę komunikacyjną z przylegającej do obszaru planu drogi publicznej – ul. Przyparkowej (zlokalizowanej poza obszarem planu);
    2) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez stosowanie uniwersalnego projektowania lub racjonalnych usprawnień w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
    3) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
12. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§7.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolno – spożywczego rynku hurtowego w Broniszach, przyjętego Uchwałą Nr 176/96 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 22 sierpnia 1996 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego z 25 września 1996 r. Nr 32, poz. 403).

§8.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

§9.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.