

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów – część I i III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912) art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4, ust. 4 pkt 1 oraz ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543, 1688 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z uchwałą Nr LXI/566/22 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 8 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów, zmienioną uchwałą Nr Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2026 r., stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki przyjętego 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 miejscowości Józefów – część I i III, 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 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Część graficzna planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic 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) wymiary w metrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty wskazane do ochrony;
- 6) słup i kapliczka wskazane do ochrony;
- 7) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

- 8) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
 - 9) strefa zieleni izolacyjnej;
 - 10) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Wskazuje się, oznaczone na części graficznej planu, elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu.
4. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) 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;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
 - 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Na obszarze objętym planem ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) linii zabudowy nieprzekraczalnej** – 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 nadwieszów 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) przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu, uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie podstawowe w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów.
2. Inne pojęcia wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi oznaczone na części graficznej planu symbolem literowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **MN**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **MW**;
 - 3) teren usług – oznaczony w części graficznej planu symbolem **U**;
 - 4) teren usług edukacji – oznaczony w części graficznej planu symbolem **UE**;
 - 5) teren usług kultury i rozrywki – oznaczony w części graficznej planu symbolem **UK**;
 - 6) teren usług lub produkcji – oznaczony w części graficznej planu symbolem **U-P**;
 - 7) teren drogi głównej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **KDG**;
 - 8) teren drogi dojazdowej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **KDD**;
 - 9) teren obsługi komunikacji – oznaczony w części graficznej planu symbolem **KO**;
 - 10) teren placu lub rynku – oznaczony w części graficznej planu symbolem **KOR**;
 - 11) teren infrastruktury technicznej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **I**;
 - 12) teren pompowni ścieków – oznaczony w części graficznej planu symbolem **IKP**;
 - 13) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony w części graficznej planu symbolem **WS**;
 - 14) teren zieleni urządzonej – oznaczony w części graficznej planu symbolem **ZP**.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: usług 1U, usług edukacji UE, usług kultury i rozrywki UK, dróg głównych KDG, dróg dojazdowych KDD, placu lub rynku KOR, infrastruktury technicznej I, pompowni ścieków IKP, wód powierzchniowych śródlądowych WS, zieleni urządzonej ZP.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów: usług 1U, usług edukacji UE, usług kultury i rozrywki UK, dróg dojazdowych KDD, placu lub rynku KOR, infrastruktury technicznej II, pompowni ścieków IKP, zieleni urządzonej ZP jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenów: dróg głównych KDG, infrastruktury technicznej 2I, wód powierzchniowych śródlądowych WS jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
5. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii w części graficznej planu.
- § 6.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

- 1) określa się zasady lokalizacji oraz sposób 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,

c) z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych budynków portierni;

2) określa się zasady 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 vegetację roślin;

3) ustala się ochronę istniejących elementów układu osadniczego w formie układu dróg oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonych na części graficznej planu;

4) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu, w dostosowaniu do krajobrazu terenów okolicznych.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefy zwykłej zgodnie z częścią graficzną planu – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

2) ustala się, że wszelka działalność usługowa i produkcyjna 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;

3) 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;

4) 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;

5) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej;

7) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;

8) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się:

a) tereny MN do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) tereny MW do przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) teren UE do przeznaczonych pod tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) tereny ZP do przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

9) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, wartość którego określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

10) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich;

11) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

12) ustala się nakaz zagospodarowania roślinnością krzewiastą i drzewiastą wskazanej na części graficznej planu strefy zieleni izolacyjnej.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wskazuje się w części graficznej planu oraz ustala ochronę zespołu osady fabrycznej dawnej cukrowni „Józefów” w Józefowie, w którego skład wchodzi obiekty ul. Fabryczna 3, 3a, 5, 7, 9, 11 i 15 oraz słup i kapliczka wraz z krzyżem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczące postępowania z zabytkami w procesie budowlanym, w szczególności poprzez:

1) zachowanie i ochronę charakterystycznych cech budynków takich jak geometria dachu, utrzymanie zasad kształtowania elewacji budynku: podziałów, rytmu rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detali, charakteru stolarki okiennej i drzwiowej, wykończenia i pokrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy;

3) w odniesieniu do budynku przy ul. Fabrycznej 7 dopuszczenie rozbiórki oraz jego odbudowy (rekonstrukcji) w pierwotnej formie z zachowaniem w możliwie dużym stopniu oryginalnych materiałów pochodzących z jego rozbiórki;

4) ustalenie, że wszelkie roboty budowlane, modernizacyjne i instalacyjne prowadzone w sąsiedztwie budynków zabytkowych nie mogą powodować drgań, osiadań, wstrząsów ani innych oddziaływań mogących pogorszyć stan techniczny lub konstrukcyjny tych obiektów; inwestorzy są zobowiązani do stosowania technologii minimalizujących wpływ drgań oraz do wykonania analizy oddziaływania na konstrukcję budynków zabytkowych przed rozpoczęciem prac.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wyznacza się teren placu lub rynku KOR jako obszar przestrzeni publicznej;

2) ustala się zachowanie terenu placu lub rynku KOR jako ogólnodostępnego;

3) ustala się indywidualizację przestrzeni publicznej poprzez dopuszczenie zharmonizowania posadzek w zakresie kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc do parkowania;

4) ustala się staranną aranżację zieleni towarzyszącą obszarowi przestrzeni publicznej;

5) nakazuje się zapewnienie dostępności obszaru przestrzeni publicznej osobom ze szczególnymi potrzebami przez stosowanie uniwersalnego projektowania lub racjonalnych usprawnień w zagospodarowaniu terenów.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) w oznaczonej w części graficznej planu strefie ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;

2) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w tym obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz obszarów, na których

prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, nakazuje się uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe, w szczególności w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, która może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;

3) ustala się szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku gdy funkcja, lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

a) wobec istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy) przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu; w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy z zastrzeżeniem lit. c :

- w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,

- w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy przebudowie i rozbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,

- w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;

c) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w terenach o innym przeznaczeniu dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowywanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:

a) sieć wodociągową,

b) sieć kanalizacji,

c) sieć gazowniczą, z dopuszczeniem stosowania zbiorników indywidualnych,

d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

e) urządzenia i sieci telekomunikacyjne;

2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej:

a) ustala się zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,

b) dopuszcza się likwidację z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,

c) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,

d) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza terenami dróg.

2. W zakresie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm,

b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych studni i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych,

c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie ścieków:

- a)** odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 63 mm dla kanalizacji ciśnieniowej i 150 mm dla kanalizacji grawitacyjnej,
- b)** do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a)** ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren nieutwardzony (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)** odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, z dopuszczeniem zastosowania w razie konieczności urządzeń zabezpieczających środowisko przed zanieczyszczeniami spływającymi z dróg,
- d)** ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
- e)** dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej,
- f)** ustala się takie kształtowanie terenu na działkach budowlanych i drogach, aby nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;

4) zasilanie w energię elektryczną:

- a)** z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,
- b)** 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,
- c)** 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 połacie dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych;

5) zaopatrzenie w gaz:

- a)** zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
- b)** dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych;

6) zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne: z sieci telekomunikacyjnej oraz dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1)** ustala się powiązania obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg głównych KDG;

2) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym także poprzez tereny o innym przeznaczeniu; dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez dojazdy i drogi wewnętrzne nieokreślone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy o minimalnej szerokości 8 m, sięgacze, a także ustanowienie odpowiednich służebności;

3) ustala się 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;

4) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja lub na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego na:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1 miejsce do parkowania na 4 lokale mieszkalne dla użytkowników przebywających okresowo (gości, odwiedzających), przy czym miejsca dla użytkowników przebywających okresowo należy zrealizować jako ogólnodostępne,

c) dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal handlowy,

d) dla hurtowni – 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,

e) dla zakładów produkcyjnych – 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych pracowników przebywających na jednej zmianie,

f) dla składów, magazynów i usług logistyki – 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych pracowników przebywających na jednej zmianie,

g) dla usług oświaty – 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych przy czym co najmniej 6 miejsc do parkowania powinno być ogólnodostępnych, jako miejsca dla osób dowożących dzieci do szkoły,

h) dla restauracji i kawiarni – 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,

i) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,

j) dla klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,

k) dla rejonowych przychodni zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,

l) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,

m) dla hoteli – 30 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,

n) dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy;

5) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić co najmniej:

a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,

b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,

c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,

d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

6) dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów zasilanych energią elektryczną;

7) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w części graficznej planu symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie wykluczane: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 11 m, w tym: dla budynków mieszkalnych: 11 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,
 - e) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
 - dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej: 1000 m²,
 - dla jednego budynku mieszkalnego (segmentu) w zabudowie bliźniaczej: 500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na:
 - dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej: 16 m,
 - dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej 10 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;
- 6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%;
- 7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w części graficznej planu symbolem 1-7MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna, usługi;

3) przeznaczenie wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym dopuszcza się wbudowane lokale usługowe,

b) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży;

c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

d) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 14 m, w tym: dla budynków mieszkalnych w terenach 1-4MW: 14 m, dla budynków mieszkalnych w terenach 5-7MW: 12 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,

e) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

f) dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc do parkowania z miejscami zlokalizowanymi w terenach dróg dojazdowych, terenach obsługi komunikacji i w terenie placu lub rynku;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 500 m²,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%;

7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 16. Dla terenów usług oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-4U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna;

3) przeznaczenie wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach 1-2U i 4U: 30% oraz w terenie 3U: 10% (stan istniejący),

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, w tym: dla budynków usługowych: 12 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,

c) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

d) dla terenów 2-4U dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc do parkowania z miejscami zlokalizowanymi w terenach dróg dojazdowych;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m²,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 10%;

7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 17. Dla terenu usług edukacji oznaczonego w części graficznej planu symbolem UE ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi edukacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług zdrowia i pomocy społecznej, budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, w tym: dla budynków usługowych: 12,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,

c) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m²,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 15 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;

6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 18. Dla terenu usług kultury i rozrywki oznaczonego w części graficznej planu symbolem **UK** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: usługi kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług zdrowia i pomocy społecznej, budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, w tym: dla budynków usługowych: 12,5 m, dla budynków gospodarczych i garaży: 6,5 m,

c) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

d) dopuszcza się bilansowanie liczby miejsc do parkowania z miejscami zlokalizowanymi w terenach dróg dojazdowych;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m²,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 15 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;

6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 19. Dla terenu usług lub produkcji oznaczonego w części graficznej planu symbolem **U-P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) usługi,

b) produkcja;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna;

3) przeznaczenie wykluczane: usługi handlu wielkopowierzchniowego, produkcja energii, przemysł portowy;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,

c) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 2000 m²,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 20 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej lub pod drogi wewnętrzne;

6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 30%;

7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 20. Dla terenów dróg głównych oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-2KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga główna;

2) przeznaczenie uzupełniające: zielenć urządzona, infrastruktura techniczna;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KDG: od 11,5 m do 24,6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 2KDG: od 5,0 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi głównej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;

4) 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%;

5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 21. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-6KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga dojazdowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: zielenć urządzona, infrastruktura techniczna;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KDD: od 8,4 m do 19,3 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 2KDD: od 8,9 m do 43,2 m zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 3KDD: od 8,1 m do 18,3 m zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 4KDD – od 12,0 m do 13,2 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 5KDD – od 6,3 m do 9,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,
- dla drogi 6KDD – od 7,5 m do 16,6 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z częścią graficzną planu,

b) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

c) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i remonty istniejących budowli drogowych;

4) 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%;

5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 22. Dla terenu obsługi komunikacji oznaczonego w części graficznej planu symbolem **KO ustala się:**

1) przeznaczenie terenu: parkingi, garaże;

2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach: 0% (stan istniejący),
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w terenach: 100%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,

b) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 10 m²,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 2,5 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;

6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 23. Dla terenu placu lub rynku oznaczonego w części graficznej planu symbolem **KOR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: plac, rynek;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 10 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 24. Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **II** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie wykluczane: teren obsługi produktów naftowych, teren składowania odpadów, teren zakładu unieszkodliwiania odpadów, teren spalarni odpadów, teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
 - b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - c) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 5 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 2 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne;

6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;

7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 25. Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **2I** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;

2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;

3) przeznaczenie wykluczane: teren obsługi produktów naftowych, teren składowania odpadów, teren zakładu unieszkodliwiania odpadów, teren spalarni odpadów, teren unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,

b) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,

c) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 5 m²,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 2 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne;

6) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;

7) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 26. Dla terenu pompowni ścieków oznaczonego w części graficznej planu symbolem **IKP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: pompownia ścieków;

2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, zieleń urządzona;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 5 m²,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 2 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne;

5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;

6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 27. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego w części graficznej planu symbolem **WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia wodne, przejścia i przejazdy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się zachowanie wód w formie otwartej z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się przekrycia rzeki wyłącznie celem realizacji przejść i przejazdów, z nakazem zachowania ciągłości rzeki,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 2 m;

4) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;

5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 28. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych w części graficznej planu symbolem **1-2ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:

a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 300 m²,

b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 10 m,

c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°;

d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;

5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;

6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§ 29. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego w części graficznej planu symbolem **3ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii, usługi turystyki, usługi szkoleniowo-konferencyjne, usługi sportu i rekreacji, wody powierzchniowe śródlądowe, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,0001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m,
 - e) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:
- a) ustala się minimalną powierzchnię działek na: 500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na: 10 m,
 - c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60°-120°,
 - d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%;
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawarte w Rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 30. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Wolica – Józefów przyjętego uchwałą Nr 454/06 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2006 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 271 z dnia 28 grudnia 2006 r., poz. 10661 oraz gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Płochocin – Święcice – Ołtarzew – Gołaszew przyjętego uchwałą Nr 258/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 04 listopada 2008 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 117 z dnia 23 lipca 2009 r., poz. 3410.

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia.....2026 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JÓZEFÓW – CZĘŚĆ I i III**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów – część I i III:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi/ Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	14.04.2026	Osoby fizyczne	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktów 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 i 15			patrz j.n.
Treść uwagi:										
1. Uwaga w zakresie §8: zmiana zapisu dotyczącego ochrony zabytków, w części: „zakazanie ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy”, poprzez zastąpienie go zapisem dopuszczającym „niezbędne prace budowlane”, w tym: - budowę pomieszczeń technicznych (np. kotłowni), - budowę kominów i instalacji technicznych, - przebudowę wewnętrzną niewpływającą na bryłę budynku, - prace modernizacyjne konieczne dla bezpieczeństwa i użytkowania.										
2. Uwaga w zakresie §8: wniosek o doprecyzowanie zapisu dotyczącego „zachowania charakteru stolarki okiennej i drzwiowej” poprzez dopuszczenie: - stosowania współczesnych materiałów (np. PCV, aluminium), - pod warunkiem zachowania podziałów, kolorystyki i wyglądu zgodnych z historycznym charakterem budynku.										

3. Uwaga w zakresie §8: wniosek o doprecyzowanie, że zakaz przebudowy nie dotyczy:
 - zmian układu ścian działowych,
 - prac modernizacyjnych wewnątrz budynku,
 - prac nieingerujących w konstrukcję i bryłę budynku.
4. Uwaga w zakresie §15 (teren 7MW): wniosek o przywrócenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 50%, zgodnie z dotychczas obowiązującymi ustaleniami/dotychczasowym zagospodarowaniem terenu.
5. Uwaga w zakresie obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenie KOR do wartości niepowodującej zacienienia działki 19/22 (np. 3,5–4,5 m).
6. Uwaga w zakresie wykonania analizy zacienienia dla terenów sąsiadujących z działką 19/22.
7. Uwaga w zakresie zmiany ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy na terenie oznaczonym jako U-P, poprzez wprowadzenie ograniczenia wysokości zabudowy w strefie sąsiadującej z terenem 7MW: wniosek o wprowadzenie strefowania wysokości, np.:
 - do 8–10 m w pasie przylegającym do 7 MW,
 - do 20 m dopiero w głębi terenu U-P, z dala od zabudowy mieszkaniowej.
8. Uwaga w zakresie przywrócenia szerokości drogi 1KDD do 10–12 m (zgodnie z obowiązującym planem), przynajmniej w okolicy budynku ul. Fabryczna 3a lub wykonanie analizy wpływu poszerzenia drogi na działkę 19/22 i budynek zabytkowy.
9. Uwaga w zakresie wprowadzenia do projektu MPZP zapisów chroniących działkę nr 19/22 oraz budynek zabytkowy przy ul. Fabrycznej 3a przed negatywnymi oddziaływaniami biogazowni oraz infrastruktury służącej do produkcji, magazynowania i dystrybucji biogazu lub energii poprzez:
 - ustanowienie strefy ochronnej od instalacji biogazowych i energetycznych w kierunku działki 19/22,
 - wprowadzenie obowiązku stosowania technologii redukujących drgania, hałas i emisje odorowe,
 - zakaz lokalizowania urządzeń generujących drgania w bezpośrednim sąsiedztwie terenów MW i zabytków,
 - wykonanie analizy oddziaływania planowanej biogazowni na budynek zabytkowy.
10. Uwaga w zakresie prognozy oddziaływania na środowisko: wniosek o uzupełnienie prognozy o pełną analizę kumulacji oddziaływań, w tym emisji zapachowych, hałasu, emisji chemicznych oraz drgań, pochodzących od wszystkich instalacji działających w sąsiedztwie.
11. Uwaga w zakresie prognozy oddziaływania na środowisko: wniosek o wykonanie pełnej analizy oddziaływania biogazowni, obejmującej:
 - modelowanie rozprzestrzeniania zapachów,
 - analizę hałasu, – ocenę ryzyka awarii (wycieki, pożary, emisje gazów),
 - analizę wpływu transportu technologicznego.
12. Uwaga w zakresie prognozy oddziaływania na środowisko: wniosek o uzupełnienie prognozy o:
 - aktualne dane pomiarowe emisji (w tym ozonu),
 - analizę wpływu rozbudowy oczyszczalni na otoczenie,
 - modelowanie rozprzestrzeniania odorów.

13. Uwaga w zakresie prognozy oddziaływania na środowisko: wniosek o wykonanie:

- pomiarów hałasu dziennego i nocnego,
- analizy emisji chemicznych,
- oceny wpływu na zdrowie mieszkańców.

14. Uwaga w zakresie prognozy oddziaływania na środowisko: wniosek o uzupełnienie prognozy o pełną analizę ryzyka awarii, obejmującą:

- wycieki substancji niebezpiecznych,
- pożary i eksplozje,
- emisje gazów i bioaerozoli,
- awarie zbiorników paliw i biogazu,
- wpływ awarii na zdrowie ludzi, środowisko oraz obiekty zabytkowe.

15. Uwaga w zakresie prognozy oddziaływania na środowisko: wniosek o uzupełnienie prognozy o:

- analizę istniejącej dokumentacji geotechnicznej lub wskazanie jej braku,
- ocenę ryzyka występowania pustek, starych kanałów technologicznych i niezinventaryzowanych instalacji,
- wprowadzenie do MPZP obowiązku wykonania badań geotechnicznych przed realizacją nowych obiektów przemysłowych, hal, dróg oraz instalacji mogących generować drgania,
- ocenę wpływu potencjalnych zagrożeń geotechnicznych na budynki wrażliwe, w tym obiekty zabytkowe.

Uzasadnienie:

1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 1 uwagi – kwestionowany zapis wynika z postanowienia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odmawiającego uzgodnienia projektu planu. Jego wprowadzenie było jednym z warunków dokonania uzgodnienia.

2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 2 uwagi – kwestionowany zapis nie wyklucza możliwości zastosowania współczesnych materiałów dla stolarki okiennej i drzwiowej.

3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 3 uwagi – postulowane zapisy mogłyby zostać uznane za próbę modyfikacji definicji przebudowy wynikającą z przepisów prawa budowlanego co jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

4. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 4 uwagi – parametr powierzchni zabudowy dotyczy nowych obiektów, a nie zabytkowej zabudowy. Współcześnie realizowana zabudowa wielorodzinna rzadko kiedy jest w stanie przekroczyć 40% powierzchni zabudowy na działce, co wynika z konieczności zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz realizacji miejsc do parkowania.

5. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 5 uwagi – ustalona na ternie KOR wysokość zabudowy dotyczy ewentualnych budowli mogących powstać na tym terenie. Na terenie KOR projekt planu nie przewiduje lokalizacji budynków. Analiza zacieniania zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy prawo budowlane przeprowadzana jest w odniesieniu do konkretnych zamierzeń inwestycyjnych.

6. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 6 uwagi – Analiza zacieniania zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy prawo budowlane przeprowadzana jest w odniesieniu do konkretnych zamierzeń inwestycyjnych., a nie na etapie projektu planu miejscowego.

7. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 7 uwagi – Analiza potencjalnych uciążliwości związanych z lokalizacją zabudowy na sąsiadujących działkach budowlanych, w szczególności przesłaniania i zacierania zgodnie z przepisami wykonawczymi do ustawy prawo budowlane przeprowadzana jest w odniesieniu do konkretnych zamierzeń inwestycyjnych.

8. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 8 uwagi – droga 1KDD zgodnie ze stanem istniejącym posiada szerokość od 8,4 m do 19,3 m. Projekt planu nie przewiduje żadnych poszerzeń drogi 1KDD.

9. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 9 uwagi – projekt planu ustala ochronę obiektów zabytkowych. Analiza wpływu nowych inwestycji będzie przeprowadzana przez inwestorów na etapie projektowania w odniesieniu do konkretnych inwestycji.

10. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 10 uwagi – Prognoza ma charakter strategiczny i ocenia wpływ ustaleń planu miejscowego, a nie szczegółowo istniejących instalacji uciążliwych. Projekt MPZP utrzymuje istniejącą strukturę funkcjonalną terenu, w tym tereny produkcyjne i oczyszczalni ścieków, i nie prognozuje istotnych zmian w zakresie oddziaływania na środowisko w porównaniu do stanu obecnego. Pełny katalog i analiza kumulacji oddziaływań (zapachowych, hałasu, wibracji) od konkretnych instalacji leżą poza zakresem planu i byłyby wymagane w odrębnej ocenie oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia.

11. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 11 uwagi – uzasadnienie jak wyżej – analiza dokładnego wpływu potencjalnych inwestycji leży poza zakresem strategicznej prognozy i byłyby wymagane w ramach odrębnej procedury oceny oddziaływania na środowisko (OOS) dla konkretnych zamierzeń inwestycyjnych.

12. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 12 uwagi – Prognoza stanowi strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), a nie szczegółową ocenę konkretnego przedsięwzięcia. Ustalenia MPZP dla oczyszczalni ścieków utrzymują dotychczasowe przeznaczenie terenu i nie wprowadzają istotnych zmian funkcjonalnych, które wiązałyby się ze znaczącym nowym negatywnym oddziaływaniem na środowisko, w tym na jakość powietrza. Szczegółowe dane pomiarowe emisji oraz modelowanie rozprzestrzeniania odorów leżą poza zakresem strategicznej prognozy i byłyby wymagane w ramach odrębnej procedury oceny oddziaływania na środowisko (OOS) dla ewentualnej rozbudowy oczyszczalni.

13. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 13 uwagi – Prognoza oddziaływania na środowisko ma charakter strategiczny i ocenia wyłącznie wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utrzymuje dotychczasową strukturę funkcjonalną terenu. Projekt planu nie przewiduje istotnych zmian w stanie jakościowym powietrza ani zmiany klimatu akustycznego w porównaniu do stanu istniejącego, w związku z czym nie prognozuje się znaczącego negatywnego oddziaływania. Szczegółowe pomiary hałasu i analizy emisji chemicznych z istniejących zakładów przemysłowych, takich jak drożdżownia, leżą poza zakresem planu i są wymagane w ramach odrębnych ocen oddziaływania dla konkretnych przedsięwzięć, a nie strategicznej prognozy.

14. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 14 uwagi – Prognoza oddziaływania na środowisko ma charakter strategiczny i dotyczy wyłącznie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), który utrzymuje dotychczasową strukturę funkcjonalną terenu. Dokument wyraźnie stwierdza, że realizacja ustaleń projektu planu nie prognozuje zwiększonego ryzyka poważnych awarii w porównaniu do stanu istniejącego. Wszelkie szczegółowe analizy ryzyka awarii, obejmujące konkretne instalacje (np. biogazownie, zbiorniki paliw) i ich wpływ na obiekty zabytkowe, leżą poza zakresem MPZP i są wymagane w ramach odrębnej oceny oddziaływania na środowisko (OOS) dla konkretnych inwestycji.

15. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 15 uwagi – Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem strategicznym, który analizuje wpływ ustaleń planu miejscowego (MPZP), a nie szczegółowo stan geotechniczny i ryzyka związane z istniejącym zainwestowaniem. Prognoza nie jest właściwym dokumentem do przeprowadzania badań geotechnicznych, analizy pustek czy starych instalacji podziemnych – tego typu analizy i obowiązek ich wykonania są wymagane na etapie projektowania i realizacji

	konkretnych inwestycji. Co więcej, projekt planu nie wiąże się z istotnymi zmianami w zagospodarowaniu terenu w porównaniu do planów obowiązujących, a tym samym nie prognozuje zwiększonego ryzyka, ani znaczącego negatywnego oddziaływania, również na obiekty zabytkowe.									
2	16.04.2026	Osoba fizyczna	patrz j. n.	3MW			Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktów 1, 2			patrz j.n.
Treść uwagi:										
1. Uwaga w zakresie zwiększenia wskaźnika maksymalnej wysokości zabudowy w terenie 3MW na 17 m.										
2. Uwaga w zakresie zmiany wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie 3MW na 1,5 (ewentualnie 1,7) miejsca do parkowania na jedno mieszkanie oraz 1 miejsce do parkowania na 6 lokali mieszkalnych dla użytkowników przebywających okresowo.										
Uzasadnienie:										
1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 1 uwagi – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy obszar położony jest na obszarze M1, dla którego nie dopuszcza się maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 17 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.										
2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 2 uwagi – ze względu na duże zapotrzebowanie na miejsca do parkowania towarzyszące zabudowie wielorodzinnej, pozostawia się wskaźnik miejsc do parkowania zgodnie z projektem planu.										

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 części miejscowości Józefów – część I i III

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów – część I i III.

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów – część I i III, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących gminne drogi publiczne oraz realizacja sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych i oświetlenia.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem 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 2025 r. poz. 647 ze 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.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 43 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 z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1483 ze zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§ 5. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innym podmiotami.

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 757 ze zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 43 ze zm.).

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów – część I i III

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów – część I i III sporządzony został na podstawie uchwały Nr LXI/566/22 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 8 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części miejscowości Józefów, zmienioną uchwałą Nr Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2026 r.

Obszar planu położony jest w południowo – zachodniej części gminy Ożarów Mazowiecki.

Celem sporządzonego planu jest określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego przy szczególnym uwzględnieniu projektowanego przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, linii zabudowy w dostosowaniu do stanu obecnego i perspektywicznego zainwestowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2023 r.

Obszar objęty planem wskazany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren usług edukacji, teren usług kultury i rozrywki, usług lub produkcji, teren drogi głównej, teren drogi dojazdowej, teren obsługi komunikacji, teren placu lub rynku, teren infrastruktury technicznej, teren pompowni ścieków, teren wód powierzchniowych śródlądowych oraz teren zieleni urządzonej. Obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany. Dla realizacji inwestycji nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i na cele nieleśne.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.), w tym:

- 1)wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2)uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3)wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska; dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i na cele nieleśne,
- 4)wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w odniesieniu do obiektów zabytkowych znajdujących się w granicach opracowania,
- 5)wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- 6)z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
- 7)z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,
- 8)z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9)z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,

10)z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,

11)zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym społeczeństwo zostało poinformowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego; w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Gminy Ożarów Mazowiecki,

12)zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniona była możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych są publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego,

13)z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Istniejąca i planowana zabudowa znajduje się w pobliżu publicznego transportu zbiorowego. Obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie obszaru o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ożarów Mazowiecki” oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonej w maju 2017 r., przyjętej uchwałą Nr XL/405/17 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu miejscowego będzie miało nieznaczny wpływ na budżet gminy.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 670 ze zm.).

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 10 marca 2026 r. do 2 kwietnia 2026 r., w tym czasie przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęły uwagi.

Projekt planu był ponownie wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 23 czerwca 2026 r. do 15 lipca 2026 r., w tym czasie przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie składania uwag nie wpłynęła żadna uwaga.