



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 czerwca 2021 r.

Poz. 5316

UCHWAŁA NR XL/374/21 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 28 maja 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) oraz w związku z Uchwałą Nr VIII/118/19 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2017 r. i uchwałą Nr XXX/281/20 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 17 września 2020 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice są tożsame z granicami działek ew. nr 60, 61/2, 65/5 i 65/6 z obrębu Umiastów.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 7) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do skablowania.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku 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 intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) 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.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 4. 1. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, która może być przekroczona, o ile ustalenia planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
 - b) części podziemnych budynków,

- c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, kancelarie, usługi hotelarskie, rzemiosło, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności.

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 następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**;
- 2) teren usług oświaty – oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**.

2. Ustala się, że teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług **MW/U** i teren usług oświaty **UO** są przeznaczone do realizacji celów publicznych.

3. Określa się linie rozgraniczające terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług **MW/U** i terenu usług oświaty **UO** 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 rysunku planu miejscowego.

§ 6. Obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
 - a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku 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;

- 2) 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;
- 3) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji budynków i 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 oraz dachów spośród kolorów: szarego, grafitowego, brązowego, czerwonego, zielonego; 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 i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
 - c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora.

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

- 1) ustala się, że wszelka działalność usługowa 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 usług zaliczonych do 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) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
- 7) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- 8) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg poza obszarem planu;
- 2) zaopatrzenie terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną z istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:
 - a) komunalnej sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji,
 - c) sieci gazowej,

- d) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - e) urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;
- 3) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
- a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w drogach,
 - b) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem położonym w drogach w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
 - d) dopuszczenie zachowania, naprawy, prac remontowych i konserwacyjnych, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z istniejących i realizowanych ujęć (studni kopanych lub wierconych) do celów gospodarczych i przeciwpożarowych zlokalizowanych w lub poza obszarem planu,
 - c) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej (do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu) o średnicy nie mniejszej niż 100 mm,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni);
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub 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 wpływającymi 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;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowych linii elektroenergetycznych 15kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejącej w obszarze planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem ze stacji 110/15kV zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi,
 - c) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV na działkach budowlanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - d) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW oraz urządzeń kogeneracji,
 - e) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru, o mocy nie przekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połać dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych,
 - f) ustala się nakaz skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV oznaczonych na rysunku planu w terminie nie dłuższym niż 50 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm zlokalizowanej poza obszarem planu, zasilanej ze stacji redukcyjnej poza obszarem planu,
 - b) zachowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprowadzenie linii abonenckich,
 - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
 - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszczenie obsługi ze wspólnych źródeł ciepła;
- 11) 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.
- § 9.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
- 1) układ drogowo – uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym, poprzez następujące drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem planu: ulica Umiastowska;

- 2) dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:
- a) drogi zlokalizowane poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m;
- 3) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 4) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) 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,
 - b) ustala się odpowiednio minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach),
 - dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla usług oświaty – 20 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,
 - dla restauracji i kawiarni – 35 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumenckich,
 - dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla rejonowych przychodni zdrowia – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - 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,
 - dla banków – 40 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
 - c) 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.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 10. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MW/U**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna komunalna, socjalna, służąca zaspokojeniu potrzeb wspólnoty samorządowej;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urzędnia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, place zabaw oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi publiczne, usługi, drogi wewnętrzne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
- 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MW/U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego”.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 2) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 4) w zakresie realizacji usług:
 - a) dopuszcza się usługi w oddzielnych budynkach lub jako lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny, w tym usługi handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży w oddzielnym obiekcie,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, usług handlu z zakresu stacji paliw;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
- 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 8) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 9 pkt 5.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszczając jej remonty i przebudowę; w przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszczając jej remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w terminie nie dłuższym niż 50 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu, w pasie technologicznym po 5 m od osi linii wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych, zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a lokalizację pozostałych obiektów dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. 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 %.

§ 11. 1. Wyznacza się teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty i edukacji;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: usługi opiekuńcze, kultury, administracji, zdrowia, sportu, rekreacji, gastronomii, handlu, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, terenowe urządzenia sportowe, w szczególności: boiska, place zabaw, obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wbudowane lokale mieszkalne, drogi wewnętrzne.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
- 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem **UO** należy traktować jako „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
- 2) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
- 4) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,

- e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
- 6) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, lukarn i okien połaciowych;
- 7) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 9 pkt 5.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

ustala się granice pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV zlokalizowanej poza obszarem planu w odległości 5 m od jej osi; w pasie technologicznym ustala się zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w terminie nie dłuższym niż 50 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu, w pasie technologicznym po 5 m od osi linii wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych, zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a lokalizację pozostałych obiektów dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. 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

§ 12. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów dla obszaru Umiastów – Kaputy – Kręczki, uchwalonego uchwałą Nr 64/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 marca 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2007 r. Nr 166, poz. 4496, zmienioną uchwałą Nr 264/08 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 listopada 2008 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2009 r. Nr 31, poz. 701.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Ożarów Mazowiecki.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Andrzej Cichal

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA CZĘŚCI WSI UMIASTÓW, DLA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 60, 61/2 I 65/2

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 Metrów



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/374/21
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 28 maja 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim stwierdza co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2 był wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 13 kwietnia 2021 r. do 11 maja 2021 r. W wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli do dnia 28 maja 2021 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/374/21

Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim

z dnia 28 maja 2021 r.

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 wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. 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 wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2.

§ 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. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Umiastów, dla działek ewidencyjnych nr 60, 61/2 i 65/2, 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. jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 716 z późn. 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. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 305) 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. jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028) 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. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 716 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/374/21

Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim

z dnia 28 maja 2021 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę