



WGP.6727.1.49.2022.GG

Ożarów Mazowiecki, dnia 2022-02-08

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:  
**2022-02-08**

Wnioskodawca:  
**Warszawski Rolno-Spożywczy  
Rynek Hurtowy S.A.**

### 1. Podstawa prawna

Art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.) oraz uchwała Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim Nr 176/96 z dnia 1996-08-22 w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolno-spożywczego rynku hurtowego w Broniszach ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 32, poz. 403 z dnia 1996-09-25.

Art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.) oraz uchwała Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim Nr 52/07 z dnia 2007-03-06 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ożarów Wieś - Bronisze - Jawczyce ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 111, poz. 2860 z dnia 2007-06-16.

Art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.) oraz uchwała Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim Nr XXXV/344/13 z dnia 2013-04-18 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolno spożywczego rynku hurtowego w Broniszach ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr -, poz. 5947 z dnia 2013-05-28.

Art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zm.) oraz uchwała Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim Nr LXII/638/18 z dnia 2018-10-04 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz – Jawczyce – Mory – część I ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr -, poz. 10559 z dnia 2018-11-05.

### 2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

Dz. nr 1/1, obręb SHRO Bronisze

- Tereny rolnicze „2R” z planu zatwierdzonego uchwałą 52/07 z 2007-03-06

- Teren lokalnej oczyszczalni ścieków „1R/U, NO, NU, KS” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22

Dz. nr 1/5, obręb SHRO Bronisze

- Teren lokalnej oczyszczalni ścieków „1R/U, NO, NU, KS” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22

Dz. nr 1/28, obręb SHRO Bronisze

- Teren lokalnej oczyszczalni ścieków „1R/U, NO, NU, KS” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22

Dz. nr 1/19, obręb SHRO Bronisze

- Teren lokalnej oczyszczalni ścieków „1R/U, NO, NU, KS” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22

Dz. nr 3/10, obręb SHRO Bronisze

- Tereny rynku hurtowego „2R/U” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22

Dz. nr 3/11, obręb SHRO Bronisze

- Tereny rynku hurtowego „2R/U” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22

Dz. nr 3/7, obręb SHRO Bronisze

- Tereny rynku hurtowego „2R/U” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22

Dz. nr 3/8, obręb SHRO Bronisze

- Tereny zabudowy usługowej- tereny aktywności gospodarczej „UC” z planu zatwierdzonego uchwałą

XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 3/9, obręb SHRO Bronisze  
- Tereny zabudowy usługowej- tereny aktywności gospodarczej „UC” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 4/3, obręb SHRO Bronisze  
- Tereny rynku hurtowego „2R/U” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22  
Dz. nr 4/4, obręb SHRO Bronisze  
- Tereny zabudowy usługowej- tereny aktywności gospodarczej „UC” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 5/3, obręb SHRO Bronisze  
- Tereny komunikacji kołowej „14KS” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22  
Dz. nr 5/5, obręb SHRO Bronisze  
- Tereny komunikacji kołowej „14KS” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22  
Dz. nr 5/7, obręb SHRO Bronisze  
- Tereny zabudowy usługowej- tereny aktywności gospodarczej „UC” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 5/8, obręb SHRO Bronisze  
- Tereny komunikacji kołowej „14KS” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22  
- Tereny rynku hurtowego „2R/U” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22  
Dz. nr 5/9, obręb SHRO Bronisze  
- Tereny zabudowy usługowej- tereny aktywności gospodarczej „UC” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
- Ujęcie wody i stacja uzdatniania wody „WW” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 17/2, obręb SHRO Bronisze  
- Teren usług- istniejąca stacja paliw „UKS” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 86, obręb SHRO Bronisze  
- Teren lokalnej oczyszczalni ścieków „1R/U, NO, NU, KS” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22  
Dz. nr 23/1, obręb Bronisze  
- Tereny komunikacji kołowej „14KS” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22  
Dz. nr 23/2, obręb Bronisze  
- Tereny zabudowy usługowej- tereny aktywności gospodarczej „UC” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 23/3, obręb Bronisze  
- Tereny komunikacji kołowej „14KS” z planu zatwierdzonego uchwałą 176/96 z 1996-08-22  
Dz. nr 97/4, obręb Jawczyce  
- Tereny zabudowy usługowej „U” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 98/10, obręb Jawczyce  
- Tereny zabudowy usługowej „U” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 98/11, obręb Jawczyce  
- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej „KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
- Tereny zabudowy usługowej „U” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 98/12, obręb Jawczyce  
- Tereny zabudowy usługowej „U” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 98/14, obręb Jawczyce  
- Tereny zabudowy usługowej „U” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 98/15, obręb Jawczyce  
- Tereny zabudowy usługowej „U” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 98/27, obręb Jawczyce  
- Tereny zabudowy usługowej „U” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18  
Dz. nr 101/24, obręb Jawczyce  
- Tereny dróg publicznych klasy lokalnej „7KD-L” z planu zatwierdzonego uchwałą LXII/638/18 z 2018-10-04  
Dz. nr 101/28, obręb Jawczyce  
- Tereny dróg publicznych klasy lokalnej „7KD-L” z planu zatwierdzonego uchwałą LXII/638/18 z 2018-10-04  
Dz. nr 281/2, obręb Macierzysz

- Teren drogi publicznej klasy dojazdowej „KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18 Dz. nr 281/4, obręb Macierzysz
- Tereny zabudowy usługowej- tereny aktywności gospodarczej „UC” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18 Dz. nr 281/5, obręb Macierzysz
- Tereny zabudowy usługowej- tereny aktywności gospodarczej „UC” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18 Dz. nr 281/6, obręb Macierzysz
- Tereny zabudowy usługowej- tereny aktywności gospodarczej „UC” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXV/344/13 z 2013-04-18

### 3. Charakter zabudowy (wypis z planu)

Dla „KDD”

#### 5. teren o symbolu KDD

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - droga istniejąca,
  - droga o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

Dla „U”

#### 2. teren o symbolu U;

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych (handlu detalicznego) o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy do max. wysokości 20m n.p.t. w najwyższym punkcie przekrycia,
  - maksymalna wysokość budynków usługowych, magazynowych, w najwyższym punkcie przekrycia 20,0m n.p.t., (ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy w tym masztów, kominów itp.)
  - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych w najwyższym punkcie przekrycia 10,0m n.p.t.,
  - powierzchnia zabudowy max. 70% powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego,
  - powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego,
  - dachy budynków usługowych, magazynowych, gospodarczych, garażowych wielospadowe (w tym dwuspadowe) o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich
  - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków do max. wysokości 12m n.p.t.
  - przez teren o symbolu U przebiega linia elektroenergetyczna 220kV obowiązują ustalenia §14 ust. 8 pkt 4
  - przez teren o symbolu U przebiega gazociąg o 250 obowiązują ustalenia §14 ust. 10 pkt 2
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7

Dla „UC”

#### 1. teren o symbolu UC;

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej - tereny aktywności gospodarczej,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych (handlu detalicznego) o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów usługowych, magazynowych, produkcyjnych z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy do max. wysokości 25m n.p.t. w najwyższym punkcie przekrycia.
- maksymalna wysokość budynków usługowych, magazynowych, produkcyjnych w najwyższym punkcie przekrycia 25,0m n.p.t., (ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy w tym masztów, kominów itp.)
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych w najwyższym punkcie przekrycia 10,0m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max. 80% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego,
- dachy budynków usługowych, magazynowych, produkcyjnych, gospodarczych, garażowych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich
- przez teren o symbolu UC przebiega linia elektroenergetyczna 110kV i 220kV obowiązują ustalenia §14 ust. 8 pkt 3 i 4.
- przez teren o symbolu UC przebiega gazociąg o 400 i o 250 obowiązują ustalenia § 14.ust. 10 pkt 2 i 3
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8

#### Dla „UKS”

##### 4. teren o symbolu UKS

1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej - istniejąca stacja paliw

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z funkcją motoryzacji i w tym stacji paliw,
- dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów z możliwością remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy do max. wysokości 12m n.p.t. w najwyższym punkcie przekrycia,
- maksymalna wysokość budynków w najwyższym punkcie przekrycia 10,0 m n.p.t.
- powierzchnia zabudowy max. 70% powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego,
- dachy budynków wielospadowe (w tym dwuspadowe) o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7

#### Dla „WW”

##### 3. teren o symbolu WW

1) przeznaczenie - tereny ujęcia wody i stacji uzdatniania wody

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z zaopatrzeniem w wodę
- dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów z możliwością remontów, rozbudowy, przebudowy,
- maksymalna wysokość budynków w najwyższym punkcie przekrycia 10,0 m n.p.t
- powierzchnia zabudowy max. 70% powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego,
- dachy budynków wielospadowe (w tym dwuspadowe) o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich

- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7

Dla „14KS”

### 3. Tereny komunikacji

#### §52

1. Na obszarze objętym planem utrzymuje się tereny drogi krajowej nr 2, dróg wojewódzkich 01532 i 01517, dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 62KDg, 64 KDg oraz wprowadza się dodatkowe drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 67 KDg i 68 KDg./droga wyłącznie dla ruchu lokalnego./ Parametry techniczne tych dróg winny być ustalone na podstawie funkcji drogi, analizy stanu istniejącego i przewidywanego ruchu z uwzględnieniem funkcjonowania rynku oraz powinny zapewniać możliwość wykonania infrastruktury, właściwego odprowadzania wód deszczowych i obsadzeń drzewami. Przebiegi i parametry techniczne tych dróg, a także innych dróg publicznego użytkowania na terenie objętym planem, wymagają uzgodnień z uprawnionymi organami administracji rządowej.

2. Plan dopuszcza rozwiązanie skrzyżowania drogi nr 2 z drogami wojewódzkimi nr 01517 i 01532 w jednym lub wielu poziomach w orientacyjnych granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14 KS.

Szczegółowe rozwiązania podłączenia komunikacyjnego do drogi nr 2 terenów objętych opracowaniem, w tym również dotyczące węzła, zostaną opracowane, uzgodnione i zrealizowane przed oddaniem do użytkowania całego przedsięwzięcia, przez jego inwestorów.

3. Dopuszcza się zmianę przebiegu drogi nr 01532 w granicach planu w uzgodnieniu z zarządem drogi.

4. Sposób rozwiązania obsługi komunikacyjnej zagospodarowania lokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 2 oraz innych dróg publicznych na obszarze planu wymaga uzgodnień na etapie opracowań szczegółowych z uprawnionymi władzami.

Dla „1R/U, NO, NU, KS”, „2R/U”

### 1. Tereny rynku rolno - spożywczego

#### §7

Pod budowę rynku wraz z niezbędnymi do jego funkcjonowania obiektami gospodarki wodno - ściekowej, energetycznej, gospodarki odpadami i komunikacji przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R/U /1 R/U, 2 R/U/.

#### §8

Linie rozgraniczające tereny rynku z drogami nr 2, nr 01532 i 01517 należy ustalić w planie zagospodarowania terenu rynku, obejmującym rynek wraz z tymi drogami na odcinkach wzdłuż granic rynku oraz przy uwzględnieniu informacji wynikających ze studium powiązań komunikacyjnych rynku z obszarem województwa warszawskiego.

#### §9

Bezpośrednią obsługę komunikacyjną rynku należy zapewnić od strony drogi wojewódzkiej nr 01532, sytuując wjazd nie bliżej niż 300 m od drogi krajowej nr 2 Warszawa - Poznań. Dopuszcza się obsługę rynku z drogi 67 KDg włączonej do drogi krajowej nr 2 poprzez skrzyżowanie drogi gminnej 0119070 z drogą krajową nr 2. Zakazuje się budowy bezpośrednich wjazdów z terenu rynku od drogi krajowej nr 2.

#### §10

Lokalizacja bram wjazdowych oraz organizacja kontroli wjazdów powinny być tak rozwiązane, by wykluczyć możliwość powstawania kolejek oczekujących pojazdów na drogach: krajowej i wojewódzkich.

#### §11

Na terenie rynku należy przewidzieć ilość miejsc postojowych, wystarczającą na pokrycie potrzeb pracowników oraz wszystkich grup użytkowników /sprzedających, kupujących, obsługi transportowej i in./.

#### §12

Zakazuje się budowy bram od drogi krajowej nr 2 Warszawa - Poznań.

#### §13

Zaopatrzenie rynku w wodę będzie dokonywane z własnego ujęcia, z istniejącej na terenie studni /oznaczonej na rysunku planu symbolem WZ w terenie 2R/U/. Rozwiązanie techniczne powinno zapewnić możliwość współpracy z innymi wodociągami w gminie.

#### §14

Gospodarka ściekowa powinna być oparta na lokalnej oczyszczalni ścieków /usytuowanej na terenie przeznaczonym pod budowę rynku/, do której doprowadzane będą ścieki bytowo - gospodarcze, porządkowe oraz pierwsza fala deszczowa. Oczyszczalnia powinna mieć możliwość przejęcia ścieków z lokalnych układów kanalizacyjnych Jawczyc, Macierzysza i Bronisz. Lokalizację oczyszczalni ustalono na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem IR/ U / NO/ NU/ KS /działka nr ew.I/.

Oczyszczone ścieki /III klasa czystości/ będą odprowadzane do Kanału Ożarowskiego.

#### §15

Wody deszczowe z nawierzchni drogowych i placów postojowych powinny być poddane podczyszczeniu i odprowadzane do Kanału Ożarowskiego w ilości dostosowanej do możliwości przepustowych tego cieku, ustalonych na podstawie, ekspertyzy.

#### §16

Na terenie rynku należy wydzielić odpowiednie miejsce dla gromadzenia odpadów o powierzchni ca 500 m<sup>2</sup> otoczone pasem zieleni.

#### §17

W obszarze planu dopuszcza się przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV Mory - Janów w taki sposób by strefy ochronne 2-go stopnia nie wykaczały poza granice planu.

Dla zachowania bezpieczeństwa ludzi oraz prawidłowej pracy linii wysokich napięć, przyjmuje się strefy ochronne dla lokalizacji obiektów, sadzenia wysokopiennych drzew oraz zmian zagospodarowania o szerokości - po obu stronach linii: -dlalini220kV po34m -dlalini 110kV pol9m

#### §18

W obszarze planu zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i j niskich napięć oraz napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

#### §19

Dopuszcza się zmianę położenia gazociągów w granicach terenu rynku /R/U/.

W strefie o szerokości po 15 m po obu stronach gazociągu wysokiego, ciśnienia <{} 400 mm obowiązują ograniczenia lokalizacji zabudowy - obiektów i parkingów.

#### §20

Co najmniej 15% powierzchni terenu rynku powinno być biologicznie czynne w większości zadrzewione.

#### §21

Zagospodarowanie rynku nie może stwarzać uciążliwości dla terenów sąsiednich przeznaczonych w planie pod zabudowę z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi ; powinno też uniemożliwiać zanieczyszczanie gruntu i wód gruntowych w obszarze rynku i na terenach przyległych.

## §22

Wysokość budynków mierzona od terenu do kalenicy dachu lub przy dachach płaskich do najwyższego punktu ścian zewnętrznych oraz wszelkich budowli z wyjątkiem masztów oświetleniowych i telekomunikacyjnych oraz budynku administracyjnego przy drodze krajowej nr 2 nie może przekraczać 12 m. Wysokość masztów nie powinna przekraczać 25 m.

## §23

Ogrodzenie powinno być ażurowe i posiadać bramy umożliwiające wjazd pojazdom bez zatrzymywania się na jezdniach publicznych.

Zaleca się posadzenie wzdłuż ogrodzenia rzędu drzew i żywopłotu.

## §24

Na obszarze zaznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego wszelkie inwestycje /kubaturowe, liniowe, drogowe, związane z eksploatacją zasobów naturalnych/ wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Każda inwestycja na tym obszarze musi być poprzedzona przeprowadzeniem archeologicznych badań wykopaliskowych lub badań interwencyjnych. Badania te mogą być prowadzone wyłącznie w okresie od czerwca do września.

Dla „2R”

## Rozdział 12 Tereny rolnicze R

### § 54.

Oznaczenie terenu 1R-9R

1. Przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania

- 1) przeznaczenie podstawowe tereny rolnicze R z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- 2) przeznaczenie uzupełniające urządzenia komunikacji dla potrzeb zabudowy zagrodowej, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb upraw rolniczych, zabudowy zagrodowej lub potrzeb lokalnych
- 3) przeznaczenie dopuszczalne
  - a) nowa zabudowa zagrodowa związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym (budynki mieszkaniowe jednorodzinne, budynki gospodarcze związane z użytkowaniem rolniczym)
  - b) zachowana zabudowa mieszkaniowa
  - c) sieci i obiekty infrastruktury technicznej
  - d) na terenach 1R, 2R, 3R, 4R i 7R napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV
  - e) na terenach 1R i 2 R napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV
  - f) na terenach 1R i 2 R gazociąg wysokiego ciśnienia O400 mm ze strefą kontrolowaną - 15 m
  - g) rowy odwadniające dróg KDZ, KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych
- 4) zasady zagospodarowania dla zabudowy zagrodowej zachowanie, budowa, roboty budowlane (remont, przebudowa, rozbiórka)

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji

- a) lokowanie nowej zabudowy zagrodowej przy drogach lub jako uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej
- b) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakaz stosowania sidingu i terrakoty na elewacjach
- c) na działce zabudowy zagrodowej jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący

- d) na działce z zabudową zagrodową dopuszcza się lokowanie zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej
- e) ustala się zachowanie dostępności do Kanału Ożarowskiego w celu konserwacji i zachowania w pełnej sprawności melioracyjnej oraz zachowanie i uzupełnienie zieleni szpalerowej wzdłuż Kanału Ożarowskiego

### 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

#### 1) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy

- a) sytuowanie nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem oddziaływania komunikacji dla zabudowy mieszkaniowej oraz warunków wymienionych j.n. lit. b, c, d, e
- b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od granicy działek pełniących funkcje niepublicznych dróg wewnętrznych oraz od granicy terenu R1
- c) z wyjątkiem drogi KDG obiekty parterowych portierni i zadaszeń lokalizowanych przy wjazdach na określony teren
- d) z wyjątkiem drogi KDG, przedsionki, zadaszenia lub wiatrołapy, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, trwałe elementy konstrukcyjne budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz, żaluzja zewnętrzna), o maksymalnym wysięgu do 1m poza lico budynku dopuszczane pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy
- e) ustala się zachowanie istniejącej zabudowy, w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się remonty i modernizację (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy
- f) dopuszcza się wycofanie zabudowy w głąb działki,
- g) ustala się nieprzekraczalną linią zabudowy w odległości 10m od brzegu Kanału Ożarowskiego i pozostałych rowów otwartych
- h) sytuowanie zabudowy w korytarzu napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 2 i 3 i ust. 6 pkt 1 lit. n i o
- i) sytuowanie zabudowy w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia O 400mm zgodnie z ustaleniami zapisanymi w ust. 5 pkt 4

#### 2) dopuszczenie budowy w ostrej granicy

- a) dopuszcza się sytuowanie odpowiednio (zabudowy mieszkaniowej i zabudowy gospodarczej) zabudowy przy granicy działek jak zabudowy bliźniaczej
- b) dopuszcza się etapową, (niejednoczesną) budowę i rozbudowę budynków, przy tej granicy jak docelową zabudowę w układzie bliźniaczym

#### 3) powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce z zabudową zagrodową nowa zabudowa do 20%

#### 4) powierzchnia biologicznie czynna na działce z zabudową zagrodową co najmniej 80%

#### 5) wysokość budynków

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji nie więcej niż 11m
- b) wysokość zabudowy gospodarczej do 2 kondygnacji nie więcej niż 6m
- c) na działce zabudowy zagrodowej sąsiadującej z zabudową mieszkaniową, od strony wspólnej granicy, wysokość zabudowy gospodarczej ustala się do 12m

#### 6) kształt dachów

- a) budynki mieszkalne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach- 25-45°
- b) budynki gospodarcze dachy płaskie lub skośne wielospadowe-15-45°

#### 7) kolorystyka

- a) kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach
- b) dachy-ciemne od brązu poprzez czerwień do szarości

#### 8) reklamy (§ 11.)



- a) na budynkach i w powiązaniu z małą architekturą i kubaturą budynków
- b) na tymczasowych ogrodzeniach placów budowy, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy

9) ogrodzenia

- a) ogrodzenia od strony dróg lokowane w liniach rozgraniczających tych dróg, o max wysokości 2,2 m nad poziom terenu, ażurowe min. w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu
- b) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, wzdłuż dróg KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleni ozdobną lub chodniki
- c) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych. W przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych z drogami KDL, KDD i niepublicznymi drogami wewnętrznymi narożne ścięcia linii ogrodzeń niesymetryczne nie mniejsze niż 10m dla drogi KDZ i 5m dla drogi KDL, KDD i niepublicznej drogi wewnętrznej
- d) ogrodzenia od rowów zachowanych jako otwarte nie bliżej niż 1,5m od ich brzegów lub nie bliżej niż 3m w sytuacji konieczności wyznaczenia pasa eksploatacyjnego wzdłuż rowu
- e) ogrodzenia od strony Kanału Ożarowskiego, co najmniej 5m od jego brzegu

10) obiekty małej architektury na działce z zabudowa zagrodową: pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu -szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości

1) minimalne powierzchnie działek 2ha dla nowej zabudowy zagrodowej

2) zasady i warunki podziału

- a) każda wydzielana działka dla zabudowy zagrodowej musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do dróg i do infrastruktury technicznej oraz zachowaną minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Za dostęp uznaje się zjazd przez własny teren
- b) ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych na 8m w liniach rozgraniczających
- c) wydzielenia dróg wewnętrznych, powstających z symetrycznego podziału z dwóch sąsiadujących działek, winny być dokonane jednocześnie dla obydwu nieruchomości, a w przypadku braku możliwości jednoczesnego wydzielenia odpowiednią szerokość tej drogi (5m lub 8m) wyznacza się na każdej działce oddzielnie
- d) ustala się symetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m x 10m dla dróg zbiorczych, nie mniejsze niż 5m x 5m dla dróg KDL, KDD i niepublicznych dróg wewnętrznych. W przypadku skrzyżowania dróg zbiorczych z drogami KDD, KDL i niepublicznymi drogami wewnętrznymi niesymetryczne narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10m wzdłuż drogi KDZ i nie mniej niż 5m wzdłuż drogi KDL, KDD i niepublicznej drogi wewnętrznej
- e) zakazuje się podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem działek z nowymi zjazdami na ul. Strzykulska bez zgody zarządcy drogi
- f) zakazuje się podziałów, które związane byłyby z wydzieleniem działek z nowymi zjazdami na projektowaną drogę KDG

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

1)

- a) na terenach zmeliorowanych, których granice wskazane są na rysunku planu, ustala się przed inwestowaniem (w tym prowadzeniem inwestycji liniowych) nakaz likwidacji lub przebudowy drenazu rolniczego w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych z wyjątkiem działających podziemnych urządzeń odwadniających sąsiednie tereny
- b) ustala się zachowanie rowów melioracyjnych otwartych, dopuszczając przesunięcia na granice działek lub dróg
- c) wzdłuż Kanału Ożarowskiego i rowów zachowanych jako otwarte, ustala się zachowanie niezabudowanego i wolnego od drzew pasa eksploatacyjnego po 5 m w każdą stronę

2) zabudowę w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej) należy sytuować w odległości po 5 m od osi linii w każdą stronę, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się zamianę na podziemne, napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych albo przeniesienie linii elektroenergetycznej 15kV i usytuowanie w linii rozgraniczającej drogi. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc

3)

a) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 19m od osi linii w każdą stronę), lokowanie budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii lub zamianę na podziemną w przypadku pojawienia się takich możliwości technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc

b) w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej w odległości po 34m od osi linii w każdą stronę) lokowanie budynków gospodarczych, garaży oraz roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwego zakładu energetycznego. Dopuszcza się przesunięcie linii. W przypadku likwidacji lub przebudowy tej linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc

c) dopuszcza się przebudowę istniejących linii o napięciu 220kV na linię 400kV względnie na linię wielotorową wielonapięciową bez powiększania korytarza

d) lokalizacja słupów linii 110kV lub 220kV, w sytuacji, gdy korytarz linii nakłada się lub przecina z korytarzem drogi KDG, wymaga uzgodnień z zarządcą drogi

4) tereny 1R i 2R w zasięgu urządzeń gazowych ustalenia zgodnie z § 18

5) zakaz lokowania funkcji nie związanej z produkcją rolniczą

6) zakaz zmiany funkcji w budynkach gospodarczych lub garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany

## 6. Zasady ochrony środowiska i przyrody

### 1) ochrona środowiska

a) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi

b) ustala się ochronę zieleni towarzyszącej zabudowie

c) dla terenu 6R nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej) 100 m pomiędzy skrajną krawędzią jezdni drogi KDGP, a wskazanym na rysunku planu zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku

d) dla terenów 1R, 2R, 4R, 5R, 7R i 8R nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej) 90m pomiędzy skrajną krawędzią jezdni drogi KDG, a wskazanym na rysunku planu zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku

e) dla terenów 7R, 8R i 9R nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kolejowej) 120m pomiędzy skrajnym torem, a wskazanym na rysunku planu zasięgiem oddziaływania. W obszarze tym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem dotrzymania norm hałasowych wewnątrz pomieszczeń i na zewnątrz budynku

f) dla terenu 3R nakazuje się ochronę zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji i określa się obszar oddziaływania akustycznego (zasięg oddziaływania komunikacji kołowej) 50m od skrajnej krawędzi jezdni ul. Strzykulskiej (poza obszarem planu)

g) na pozostałych fragmentach terenów R, zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy

- h) ustala się nakaz sprawdzenia (przy wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania), czy istniejące budynki wymagają zastosowania takich zabezpieczeń
- i) określa się miejsce tworzenia pasów zieleni izolacyjnej, osłonowej na terenie działki m.in. w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy
- j) zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wyżej wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych
- k) ustala się obowiązek zarezerwowania miejsca na zieleni izolacyjną, wały ziemne, ekrany akustyczne, co najmniej w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony drogi KDG i torów PKP
- l) tereny zabudowy zagrodowej w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. Nr 178, poz. 1841)
- m) ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (po 34m w każdą stronę od osi linii)
- n) ustala się zakaz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (po 19m w każdą stronę od osi linii)
- o) ustala się, że prowadzona działalność rolnicza nie może przekraczać dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie powinna przekraczać w/w standardów dopuszczalnych dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich

2) ochrona przyrody nie określa się

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w terenie 4R strefa ochrony konserwatorskiej-stanowisko archeologiczne o nr 57-64/10-ustalenia § 22 ust. 1 i 2

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1) odpowiednio zgodnie z rozdziałem 4 Działu II

2)

a) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg lokalnych, dojazdowych oraz poprzez własną działkę

b) włączenia dróg wewnętrznych i nowych zjazdów na drogi KDZ, KDL za zgodą zarządcy drogi

3) wskaźniki parkingowe - odpowiednio zgodnie z § 33

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej odpowiednio zgodnie z rozdziałem 5 Działu II

10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu

11. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy określa się stawkę procentową w wysokości 0%

Dla „7KD-L”

§ 44. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1KD-L - 12KD-L.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;

2) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające;

3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio zgodnie z § 6;
  - 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego odpowiednio zgodnie z § 7;
  - 3) ustala się w granicach planu szerokość dróg KD-L w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KD-L – południowa linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 6,5 m do 8 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) 2KD-L – część ul. Marii Franciszki Witkowskiej – południowa linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 0 m do 2 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) 3KD-L – część ul. Sochaczewskiej – południowa linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 9,5 m do 20,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) 4KD-L – odcinek ul. Sochaczewskiej – szerokość zmienna od 15,5 m do 37,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - e) 5KD-L – szerokość zmienna od 13,5 m do 32,5 m,
    - f) 6KD-L – szerokość zmienna od 0 m do 20 m,
    - g) 7KD-L – część ul. Ogrodowej – południowa linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 3 m do 15 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - h) 8KD-L – odcinek ul. Ogrodowej – 14 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - i) 9KD-L – ul. Sadowa – szerokość zmienna od 12 m do 14 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - j) 10KD-L – szerokość zmienna od 15,5 m do 16,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - k) 11KD-L – odcinek ul. Wspólna Droga i ul. Biedronki – szerokość zmienna od 11 m do 12,5 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - l) 12KD-L – odcinek ul. Krańcowej – 12 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy lokalnej;
  - 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi lokalnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
  - 6) ustala się powiązania dróg KD-L z pozostałymi drogami poprzez skrzyżowania w poziomie terenu;
  - 7) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KD-L dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) część terenu 9KD-L oraz teren 10KD-L w granicach terenu zamkniętego – inwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w terenie 6KD-L w strefie kontrolowanej wokół gazociągu obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3;
  - 3) w terenach 9KD-L i 10KD-L w wyznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 5;
  - 4) w terenach 1KD-L – 6KD-L w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie – obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 6.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 10.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu odpowiednio zgodnie z § 12.

7. 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%.

#### **4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów**

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 176/96

### **Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu**

#### **§1**

Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rolno -spożywczego rynku hurtowego w Broniszach, obejmujący część gruntów wsi Macierzysz, Jawczyce, Bronisze, zwany dalej w treści uchwały planem, którego granice mają przebieg następujący: granica planu biegnie w obrębie SHRO Bronisze od północnego narożnika działki nr ew. 1 wzdłuż zachodniej granicy tej działki aż do punktu przecięcia się jej z Kanałem Ożarowskim. Od tego punktu granica biegnie w kierunku południowo - wschodnim wzdłuż północnej granicy Kanału Ożarowskiego do punktu zetknięcia się z granicą zachodnią drogi wojewódzkiej nr 01532. Od tego punktu granica biegnie po gruntach obrębu Bronisze w kierunku południowym wzdłuż zachodniej granicy w/w drogi aż do punktu przecięcia się z południową granicą drogi krajowej nr 2, a następnie tą granicą na odcinku ok 80 m w kierunku wschodnim , po czym skręca na południe i biegnie zachodnią granicą drogi wojewódzkiej nr 01517 około 50 m.

Od tego punktu granica skręca w kierunku południowo - wschodnim i biegnie wzdłuż granicy działki nr ew. 47/1 do punktu przecięcia z granicą obrębu SHRO Bronisze. Od tego punktu granica obejmuje tereny obrębu SHRO Bronisze i biegnie na południe wzdłuż zachodnich granic działek o nr ew. 7/12, 7/14, następnie przecina drogę gminną o nr.ew.II- ul. Przyparkowa i w punkcie przecięcia tej drogi z północnym narożnikiem działki nr ew. 77 skręca w kierunku wschodnim biegnąc południową granicą drogi o nr ew. 11 do narożnika tej drogi i północno - zachodniego narożnika ulicy Przyparkowej. Od tego punktu granica biegnie zachodnią granicą ul. Przyparkowej do punktu przecięcia z zachodnią granicą ulicy Kwiatowej i dalej skręcając w kierunku południowym wzdłuż zachodniej granicy tej ulicy około 130 m. Od tego punktu granica skręca w kierunku wschodnim i biegnie południową granicą -działki nr ew. 16/92 i dalej- początkowo w kierunku południowym, wzdłuż zachodnich granic działek nr ew. 16/71, 16/70, 16/69, 16/68 a następnie wzdłuż północnych granic działek o nr ew, 16/64, 16/2, aby ponownie skręcić na południe wzdłuż wschodniej granicy ulicy Kwiatowej i dalej południową granicą tej ulicy dojść do punktu przecięcia z drogą wojewódzką nr 01517. Od tego punktu granica zmienia kierunek i biegnie na południe wzdłuż zachodniej granicy drogi wojewódzkiej nr 01517 a w punkcie przecięcia się z granicą własności PKP - granica skręca w kierunku wschodnim i biegnąc po północnej granicy terenów PKP dochodzi do punktu przecięcia z południowo - wschodnim narożnikiem działki o nr ew. 16/96. Od tego punktu granica skręca w kierunku północno - wschodnim i biegnie wzdłuż wschodnich granic działek o nr ew. 16/96 i 10/1, przecinając w połowie długości ulicę Przyparkowa. Od tego punktu granica skręca w kierunku zachodnim wzdłuż południowej granicy drogi krajowej nr 2 na odcinku około 200 m (od tego punktu granica obejmuje tereny obrębu Jawczyce). Od tego punktu granica biegnie w kierunku północnym, przecina pod kątem prostym w/w drogę i biegnie wzdłuż zachodniej granicy działki nr ew. 98/5, następnie skręca w kierunku wschodnim i biegnie dalej wzdłuż północnych granic działek o nr ew. 98/5, 98/6, 98/7. Od północno - wschodniego narożnika działki o nr ew. 98/7 granica obejmuje tereny obrębu Macierzysz i biegnie wzdłuż południowej granicy działki o nr ew. 281/1, poczym skręca w kierunku północnym wzdłuż wschodniej granicy tej działki, a następnie skręcając w kierunku zachodnim wzdłuż północnej granicy działki o nr ew. 28 VI, do przecięcia się z granicą działki o nr ew. 5.

Od tego punktu granica ponownie obejmuje tereny obrębu SHRO Bronisze i biegnie wzdłuż północno - wschodniej granicy działki o nr ew. 5 w kierunku pomocnym, przecina Kanał Ożarowski i biegnie dalej wzdłuż północno - wschodniej granicy działki nr ew. 3 i północnej granicy tej działki do punktu przecięcia z granicą wschodnią drogi wojewódzkiej nr 01532. Od tego punktu granica skręca w kierunku południowym i biegnie wzdłuż południowo - zachodniej granicy drogi wojewódzkiej do zetknięcia się z północnym narożnikiem działki nr ew. 1.

#### **§2**

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu opracowanym w skali 1:5 000, stanowiącym integralną część planu /załącznik Nr 1 do uchwały/.

### §3

Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik Nr 2 \* do uchwały.

### §4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do terenu objętego granicami planu.
2. Rysunek planu określa przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w tekście planu, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu /legendzie/.
3. Rysunek planu zawiera również obowiązujące na obszarze objętym planem ustalenia piano gminy, wymienione w § 55 uchwały.
4. Linie rozgraniczające sanna rysunku planu ustalone jako ściśle określone, gdy zasięg powierzchni terenów jest należycie rozeznany, bądź jako orientacyjne, jeżeli ściśle określenie granic terenu powinno być poprzedzone bardziej szczegółowymi opracowaniami.

## **Rozdział 2** **Ustalenia dla całego obszaru**

### §5

Podstawową funkcją obszaru objętego planem będzie funkcja obsługi rolnictwa. Realizacji tej funkcji powinien być podporządkowany rozwój dopuszczonych na tym obszarze funkcji mieszkaniowej oraz usługowo - produkcyjnej.

### §6

W obszarze objętym planem wyróżnia się trzy zasadnicze tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, a mianowicie:

- teren położony na północy od istniejącej drogi krajowej nr 2 Warszawa - Poznań, przeznaczony pod budowę rynku rolno - spożywczego wraz z urządzeniami towarzyszącymi, warunkującymi bezpośrednio jego funkcjonowanie,
- teren położony na południe od drogi krajowej nr 2 Warszawa - Poznań, obejmujący obszary, obiekty i działki o zróżnicowanych funkcjach, głównie mieszkaniowych, produkcyjno - usługowych i rolniczych, nie związane bezpośrednio z funkcjonowaniem rynku rolno - spożywczego w Broniszach /tereny uzupełniające/,
- tereny komunikacji.

## **Rozdział 3** **Ustalenia dla poszczególnych terenów**

### 3. Tereny komunikacji

### §52

1. Na obszarze objętym planem utrzymuje się tereny drogi krajowej nr 2, dróg wojewódzkich 01532 i 01517, dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 62KDg, 64 KDg oraz wprowadza się dodatkowe drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 67 KDg i 68 KDg./droga wyłącznie dla ruchu lokalnego./ Parametry techniczne tych dróg winny być ustalone na podstawie funkcji drogi, analizy stanu istniejącego i przewidywanego ruchu z uwzględnieniem funkcjonowania rynku oraz powinny zapewniać możliwość wykonania infrastruktury, właściwego odprowadzania wód deszczowych i obsadzeń drzewami. Przebiegi i parametry techniczne tych dróg, a także innych dróg publicznego użytkowania na terenie objętym planem, wymagają uzgodnień z uprawnionymi organami administracji rządowej.

2. Plan dopuszcza rozwiązanie skrzyżowania drogi nr 2 z drogami wojewódzkimi nr 01517 i 01532 w jednym lub wielu poziomach w orientacyjnych granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14 KS.

Szczegółowe rozwiązania podłączenia komunikacyjnego do drogi nr 2 terenów objętych opracowaniem, w tym również dotyczące węzła, zostaną opracowane, uzgodnione i zrealizowane przed oddaniem do użytkowania całego przedsięwzięcia, przez jego inwestorów.

3. Dopuszcza się zmianę przebiegu drogi nr 01532 w granicach planu w uzgodnieniu z zarządem drogi.

4. Sposób rozwiązania obsługi komunikacyjnej zagospodarowania lokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 2 oraz innych dróg publicznych na obszarze planu wymaga uzgodnień na etapie opracowań szczegółowych z uprawnionymi władzami.

## **Rozdział 4**

### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

#### **§53**

Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R/U/M oraz nowych terenów mieszkaniowych i usługowych dotychczas użytkowanych jako grunty rolne i ogrody działkowe. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości, określa się na poziomie 0%.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

#### **§54**

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim Nr 35/94 z dnia 15 listopada 1994r. /Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego nr 24, poz 822/ zwany dalej planem gminy, zmienia się następująco w obszarze planu rynku:

1. Do ustaleń ogólnych planu gminy, oznaczonych Nr 1.6.2., dodaje się zdanie: "Dopuszcza się przebudowę Kanału Ożarowskiego wraz ze zmianą jego przebiegu".

2. Do ustaleń ogólnych planu gminy, oznaczonych Nr 1.6.3., dodaje się zdanie: "Gospodarka ściekowa powinna być oparta na lokalnej oczyszczalni ścieków" oraz uzupełnia się zdanie dotyczące odprowadzania odpływów wód deszczowych i roztopowych o następujące sformułowanie: " tylko z terenów rolnych i zieleni urządzonej parku".

3. Do ustaleń ogólnych planu gminy, oznaczonych Nr 1.6.4., dodaje się zdanie: " W planach zagospodarowania należy przewidzieć urządzenie miejsc do selektywnego gromadzenia odpadów".

#### **§55**

Na obszarze objętym planem zachowują moc obowiązującą następujące ustalenia ogólne planu gminy, regulujące:

1.1. Podstawowe założenia rozwoju.

1.2. Struktura funkcjonalno - przestrzenna.

- 1.3. Ustalenia funkcjonalno -przestrzenne: rolnictwo.
- 1.4. Ustalenia ochrony i kształtowania środowiska.
- 1.5. Ustalenia z zakresu ochrony dóbr kultury.
- 1.6. Zasady planu w zakresie infrastruktury technicznej.
- 1.7. Transport i komunikacja.

#### **§56**

Na obszarze planu tracą moc pozostałe ustalenia planu gminy.

#### **§57**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

#### **§58**

1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Ożarowie Mazowieckim.
2. Zobowiązuje się Zarząd Miasta i Gminy w Ożarowie Mazowieckim do opracowania w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały jednolitego tekstu planu, obejmującego ustalenia zawarte w uchwale oraz ustalenia planu gminy obowiązujące na obszarze objętym planem.

#### **§59**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego, wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy w Ożarowie Mazowieckim oraz w siedzibie sołectwa w Broniszach.

#### **§60**

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

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr 52/07

### **Dział I Zakres regulacji planu**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Ożarów Wieś-Bronisze-Jawczyce zwany dalej w treści niniejszej uchwały "planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają; granice administracyjne części wsi Ożarów Wieś, granice administracyjne wsi Bronisze (obręb Bronisze i SHRO Bronisze) oraz granice administracyjne części wsi Jawczyce przebiegające: od zachodu wzdłuż granicy administracyjnej wsi Ożarów Wieś, od północy wzdłuż granicy administracyjnej wsi Ożarów Wieś i wsi Bronisze (obręb SHRO Bronisze), od wschodu wzdłuż granicy administracyjnej wsi Bronisze (obręb SHRO Bronisze), od południa wzdłuż granicy administracyjnej wsi Bronisze (obręb SHRO Bronisze) wspólnej z północną granicą terenów PKP na gruntach wsi Jawczyce, wzdłuż północnej granicy terenów PKP na gruntach wsi Konotopa i Ożarów Wieś.

3. Z obszaru planu wyłącza się sześć terenów (oznaczone i opisane na rysunku planu), dla których sporządzono i obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) we wsi Ożarów Wieś - uchwalony uchwałą nr 264/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 lutego 2001r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001r. Nr 75, poz. 782;
- 2) we wsi Ożarów Wieś - uchwalony uchwałą nr 357/02 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 lutego 2002r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2002r. Nr 118, poz. 2662;
- 3) we wsi Bronisze - uchwalony uchwałą nr 357/02 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 lutego 2002r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2002r. Nr 118, poz. 2662;



4) we wsi Bronisze - część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr 344/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 listopada 2001r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2002r. Nr 28, poz. 671 bez dz. nr ew.44/3, 44/4, 44/7, 44/9;

5) we wsi Bronisze (obręb wieś Bronisze i obręb SHRO Bronisze) część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr 176/96 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 22 sierpnia 1996r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 1996r. Nr 32, poz. 403;

6) we wsi Bronisze (obręb SHRO Bronisze) uchwalonego uchwałą nr 296/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 czerwca 2001r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001r. Nr 182, poz. 2997.

4. Granice obszaru objętego planem i terenów, o których mowa w ust. 3 wyznacza się odpowiednim symbolem na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa Mazowieckiego i gminy Ożarów Mazowiecki".

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 6) granice stref (zasięg) oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;
- 7) korytarze linii elektroenergetycznych i strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 8) miejsca połączeń dróg wewnętrznych z drogami publicznymi.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

4. Oznacza się na rysunku planu linie podziału wewnętrznego - postulowane granice nowych działek i postulowane linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, dopuszczając inny podział nieruchomości z zachowaniem odpowiednich warunków ustalonych w planie oraz w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy oraz zasady podziału na działki;

- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń:
- 1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

**§ 6. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu - symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
- 8) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć granice terenów oznaczone na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną dla terenu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1m oraz elementy wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wyznaczoną lub ustaloną dla terenu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków mieszkalnych;
- 11) ustalonej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą usytuowanie zewnętrznej ściany obiektu względem drogi z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,0m oraz elementy wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych).
- 12) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (usługi handlu, gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, prywatne pracownie projektowe itp.);

- 13) usługach i produkcji - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg;
- 14) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć inwestycje o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym stanowiące realizację celów publicznych, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona;
- 16) maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość obiektu zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 17) dominancie - należy przez to rozumieć część budynku, która może mieć wysokość większą (ale maksymalnie określoną planem) niż wysokość maksymalna dla danego budynku;
- 18) niepublicznej drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 19) sięgaczu - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi publicznej;
- 20) orientacyjnej linii podziału wewnętrznego - należy przez to rozumieć proponowane granice wydzielanych działek;
- 21) linii rozgraniczającej niepublicznych dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć proponowane granice wydzielanych działek pełniących funkcje dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 18;
- 22) bezpośrednim dostępie do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej - należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni poprzez własną działkę;
- 23) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć dostęp poprzez własną działkę;
- 24) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na terenie inwestycji do powierzchni całkowitej terenu inwestycji;
- 25) zharmonizowaniu z otoczeniem - należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy) z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak: wysokość i inne wymiary, kształt dachu, rytm okien i innych otworów, wielkość okien; w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z obiektami otaczającymi;
- 26) ochronie drzew - należy przez to rozumieć zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i sytuacji uzasadnionych względami fitosanitarnymi oraz takie zagospodarowanie terenów na których znajdują się drzewa, które ograniczy niekorzystne dla drzew zmiany w środowisku;
- 27) opinii geotechnicznej - należy przez to rozumieć opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie oględzin w terenie - sondowań, wykopów itp.;
- 28) ekspertyzie geotechnicznej - należy przez to rozumieć opis warunków gruntowo-wodnych sporządzony na podstawie badań polowych i określony w sposób jakościowy na podstawie wartości tabelarycznych i norm zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 29) dokumentacji geotechnicznej - należy przez to rozumieć ocenę danych geotechnicznych sporządzoną na podstawie badań autorskich terenowych lub laboratoryjnych albo na podstawie badań archiwalnych sporządzoną na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 30) dokumentacji geologiczno - inżynierskiej - należy przez to rozumieć badania gruntu wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 31) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;

32) zabudowaniach mieszkalnych - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone na mieszkania, a także na okresowy lub stały pobyt ludzi poza stałym miejscem zamieszkania.

2. Przyjmuje się pojęcia zdefiniowane w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie prawo budowlane i rozporządzeniach wykonawczych do tych ustaw, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tych przepisów w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi i aktami prawa.

## **Dział II** **Ustalenia ogólne planu**

### **Rozdział 1** **Ustalenia w zakresie kształtowania przestrzeni**

#### **Przeznaczenie terenu**

§ 7. 1. Ustala się, że wiodącą funkcją terenu na obszarze objętym planem jest funkcja usługowa i produkcyjna w tym produkcja rolnicza, a uzupełniającą funkcją mieszkaniowa.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 5) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem U/MW;
- 6) teren usług administracji - oznaczony na rysunku planu symbolem UA;
- 7) teren usług sportu - oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 8) teren usług handlu - oznaczony na rysunku planu symbolem UH;
- 9) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 10) teren Tarnobrzesckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN - oznaczony na rysunku planu symbolem P;
- 11) tereny wód powierzchniowych - Kanał Ożarowski - oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 12) tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach - oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 13) teren rolniczy - oznaczony na rysunku planu symbolem R1;
- 14) tereny ujęć wody ze stacją uzdatniania - oznaczone na rysunku planu symbolem WZ;
- 15) tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem KD z następującym indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
  - a) KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego z jezdniami serwisowymi,
  - b) KDG - droga główna,
  - c) KDZ - drogi zbiorcze,
  - d) KDL - drogi lokalne,
  - e) KDD - drogi dojazdowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego**

§ 8. 1. Ustala się, że nadrzędnym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim.

3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady ich wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów przepisów odrębnych.

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

§ 9. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznej, na terenie zespołu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW:

- 1) nakazuje się utworzenie placu z zabudowa pierzeją z usługami w parterach;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitych elementów małej architektury, nośników reklamowych, informacji, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) nakazuje się uwzględnianie potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 10. 1. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokowanie, za zgodą zarządcy drogi, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, zieleni, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych.

2. W zakresie małej architektury dopuszcza się lokowanie słupów i wiat przystankowych, słupów informacyjnych, pojemników na zieleni ozdobną, koszy na śmieci, ławek i latarni.

§ 11. Reklamy i inne znaki informacyjno - plastyczne, należy sytuować zgodnie z zasadami ich rozmieszczenia ustalonymi dla całej gminy Ożarów Mazowiecki. Do czasu ustalenia tych zasad zakazuje się lokalizacji reklam i innych znaków informacyjno-plastycznych w liniach rozgraniczających dróg.

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**

§ 12. Na rysunku planu wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone linie zabudowy i nieprzekraczalne linie dla zabudowy mieszkaniowej oraz ustala zasady lokowania zabudowy wzdłuż tych linii.

§ 13. W zakresie gabarytów obiektów ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy;
- 2) ustaloną i dopuszczalną geometrię dachów;
- 3) maksymalną wielkość i warunki realizacji usług;
- 4) maksymalną wielkość zabudowy gospodarczej i garaży;
- 5) warunki określające maksymalną wielkość nowych wolnostojących obiektów usługowych;
- 6) zasady realizacji i sytuowania reklam i ogrodzeń.

§ 14. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy;

- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy i utwardzenia.

§ 15. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się szczegółowe zasady i warunki podziału terenu:

- 1) minimalne powierzchnie działek;
- 2) minimalne szerokości frontu wydzielanych działek;
- 3) kąt położenia bocznych granic wydzielanych działek w stosunku do przyległych dróg;
- 4) zasady i warunki podziału na działki;
- 5) zasady wydzielania działek pod drogi oraz poszerzenia dróg;
- 6) zasady wydzielania dróg na obszarze stanowiska archeologicznego.

**Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy**

§ 16. Oznacza się, na rysunku planu granice terenów zmeliorowanych oraz ustala warunki ich ochrony.

§ 17. Oznacza się na rysunku planu korytarze linii elektroenergetycznych 220 kV, 110kV i 15kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii.

§ 18. 1. Oznacza się na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia " 400mm oraz gazocięgi úredniego ciśnienia " 250 i 125 i strefy bezpieczeństwa.

2. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązują odpowiednie strefy kontrolowane (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu), z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

3. Zgodnie z § 89 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r. obowiązują odpowiednie odległości podstawowe. Wzdłuż gazocięgu " 400 zachowuje się odległości podstawowe po 15m od osi gazocięgu w obie strony.

## **Rozdział 2**

### **Ochrona środowiska i przyrody**

§ 19. 1. Ustala się, że w obszarze objętym planem zadaniem nadrzędnym jest zachowanie walorów środowiska oraz uwzględnienie powiązań z terenami otaczającymi.

2. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i docelowego odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu oraz ustala zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu w jakikolwiek sposób.

3. Ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania terenów wykluczające zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na własnych działkach i na terenach przyległych.

4. Ustala się warunki odwodnienia terenów zabudowy oraz terenów komunikacji.

5. Ustala się ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej.

6. Ustala się warunki ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem.

7. Ustala się warunki funkcjonowania obiektów zabudowy usługowo - produkcyjnej i obiektów usług:

- 1) ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnej emisji gazów, hałasu, drgań, zapylenia poza granicą terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują lub zminimalizują szkodliwe oddziaływanie na środowisko.

8. Ustala się warunki ochrony terenów z zabudową mieszkaniową przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji.

§ 20. 1. Ustala się ochronę układu hydrograficznego otwartego Kanału Ożarowskiego i rowów melioracyjnych szczegółowych doprowadzających do Kanału Ożarowskiego.

2. Ustala się warunki ochrony i utrzymania zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, ciągłości szpalerów zieleni przyulicznej, zieleni towarzyszącej zabudowie i wskazanych pojedynczych drzew.

3. Ustala się wprowadzenia pasa zieleni ochronnej wysokiej szer. min. 2m wzdłuż granic działek usługowo-produkcyjnych (krzewy odporne na zanieczyszczenia komunikacyjne, w miarę możliwości drzewa). Ustala się, że pas zieleni ochronnej nie będzie urządzany w miejscu wejść, wjazdów bądź w przypadku budowy w granicy.

4. Ustala się zachowanie w stanie nie przekształconym (naturalnym), istniejące w rolniczej przestrzeni produkcyjnej, skupiska zadrzewień i zakrzewień towarzyszące oczkom wodnym lub rowom melioracyjnym.

5. Określa się możliwości wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych.

6. Dla poszczególnych terenów ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt 15.

§ 21. W zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej wyznacza się potencjalne obszary oddziaływania akustycznego, ustala zasady ochrony przed hałasem oraz określa się standardy akustyczne terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 22. 1. Oznacza się tereny stanowiące przedmiot ochrony wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne o nr ew. AZP 57-64/1 i 57-64/10), w formie stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami 57-64/1 i 57-64/10.

2. Na obszarze w/w stref ustala się:

1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi-uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;

2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopaliny oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;

3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji: przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;

4) warunkiem wydzielenia działki pod drogę (poszerzenie drogi) i dopuszczenia do korzystania z tej drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Ustala się zachowanie i ochronę miejsca pamięci na terenie U/MW. Ustala się zachowanie i ochronę krzyży i kapliczek przydrożnych wraz z towarzyszącym drzewostanem, dopuszczając ich przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg. Ustala się wydzielenie przy kapliczkach placyków.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 23. 1. Ustala się zachowanie istniejących korytarzy komunikacji oraz wyznacza się nowe korytarze przeznaczone pod komunikację kołową.

2. Określa się hierarchię funkcjonalną układu drogowego:

1) istniejąca droga główna ruchu przyspieszonego KGDP -Trasa Poznańska;

- 2) projektowana droga główna: KDG stanowiąca fragment planowanej "Paszkowianki";
- 3) drogi zbiorcze KDZ: 1KDZ-ul. Strzykulska, 2KDZ-projektowana, 3KDZ-ul. Świerkowa, 4KDZ -ul. Piastowska z projektowanym odcinkiem tej drogi do wiaduktu na torami PKP;
- 4) drogi lokalne KDL -istniejące 4KDL, 3KDL i projektowane 1KDL i 2KDL;
- 5) drogi dojazdowe -KDD istniejące i projektowane.

3. Ustala się linie rozgraniczające w/w dróg. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

**§ 24.** Ustala się układ komunikacji kołowej obsługującej obszar planu:

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego KDGP - Trasa Poznańska-obsługa terenów przyległych poprzez jezdnie serwisowe (wyznaczone w styczności z jezdnią główną lub jako jezdnie odrębne) i skrzyżowania wyznaczone w planie;
- 2) droga główna KDG -planowana "Paszkowianka" - obsługa terenów przyległych poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania;
- 3) drogi zbiorcze KDZ - obsługa poprzez wyznaczone na rysunku planu skrzyżowania, włączenia dróg oraz zachowane zjazdy;
- 4) drogi lokalne -KDL i drogi dojazdowe KDD - obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni.

**§ 25.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg KDGP i KDG:

- 1) wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod drogę KDGP dla funkcji komunikacji ponadregionalnej, w tym: jezdni serwisowych, odwodnienia, lokowania zieleni oraz wyznacza się lokalizacje skrzyżowań;
- 2) wyznacza się na rysunku planu pas terenu pod drogę KDG "Paszkowiankę" dla funkcji komunikacji regionalnej, w tym: odwodnienia i lokowania zieleni, a także wyznacza się lokalizacje skrzyżowań;
- 3) ustala się docelowy bezkolizyjny przebieg (ograniczoną dostępność) drogi KDGP z terenów otaczających, do realizacji przez inwestora tych dróg, przez co należy rozumieć zakaz bezpośrednich zjazdów z działek na drogę KDGP (z wyjątkiem zjazdów istniejących i przewidzianych do zachowania), zakaz tworzenia skrzyżowań nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) ustala się ograniczoną dostępność drogi KDG z terenów otaczających, przez co należy rozumieć zakaz bezpośrednich wjazdów z działek na tę drogę;
- 5) poza strefą jezdni, poboczy i rowów odwadniających dróg KDGP i KDG, ustala się lokowanie sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej nie związanej z drogą i miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi;
- 6) w miejscu przecięcia się dróg KDGP i KDG ustala się rezerwę terenową pod bezkolizyjny przejazd (wielopoziomowy węzeł);
- 7) w miejscu przecięcia się drogi KDG z torami PKP do granicy terenu PKP ustala się rezerwę terenową pod bezkolizyjny przejazd (wiadukt) nad torami;
- 8) dopuszcza się uściślenie przejazdów na podstawie projektu budowlanego bez zmiany niniejszego planu.

**§ 26.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg zbiorczych KDZ:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg KDZ dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych oraz zieleni;
- 2) ustala się szczególne warunki powiązań dróg KDZ z terenami otaczającymi, przez co należy rozumieć zakaz tworzenia, bez zgody zarządcy drogi, nowych skrzyżowań, nowych włączeń dróg wewnętrznych oraz nowych zjazdów;
- 3) w miejscu przecięcia się drogi 2KDZ z drogą KDG - "Paszkowianką" ustala się rezerwę terenową pod skrzyżowanie skanalizowane.

**§ 27.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg lokalnych KDL:



- 1) wyznacza się na rysunku planu korytarze dróg lokalnych KDL dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, obustronnych chodników i zieleni;
- 2) w miejscu przecięcia się drogi IKDL z drogą KDG - "Paszkowianką" ustala się rezerwę terenową pod skrzyżowanie skanalizowane;
- 3) w uzgodnieniu z zarządcą drogi dopuszcza się zjazdy z drugiego rzędu zabudowy z wykorzystaniem zjazdów istniejących;
- 4) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na działkę frontową z wyłączeniem sytuacji, jeżeli wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej.

**§ 28.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu dróg dojazdowych KDD:

- 1) wyznacza się na rysunku planu linie rozgraniczające dróg dojazdowych KDD dla funkcji komunikacji kołowej, odwodnienia, lokowania sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej i lokalnej, ścieżek rowerowych oraz obustronnych chodników i zieleni;
- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach, dla ochrony istniejącego zainwestowania lub ochrony istniejących drzew, odcinkowe przewężenia dróg;
- 3) w terenach komunikacji ustala się ochronę drzew poprzez wydzielenie wokół pnia drzewa lub szpalerów drzew, powierzchni trawników nie mniejszej niż 2m x 2m na 1 drzewo;
- 4) odstąpienie od obowiązku ochrony drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej, jest możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo-krajobrazowych albo gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi zgodnie z warunkami uzyskanymi w stosownej decyzji administracyjnej;
- 5) ustala się, że do obiektu budowlanego winny być wyznaczone drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni umożliwiające dojazd o każdej porze pojazdów jednostek straży pożarnej;
- 6) na obszarze stanowiska archeologicznego warunkiem wydzielenia działki pod drogę i dopuszczenia do korzystania z drogi jest uzyskanie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 7) w uzgodnieniu z zarządcą drogi obsługa terenów przyległych w sposób bezpośredni;
- 8) w uzgodnieniu z zarządcą drogi dopuszcza się zjazdy z drugiego rzędu zabudowy z wykorzystaniem zjazdów istniejących;
- 9) zakazuje się realizacji więcej niż jednego zjazdu na działkę frontową z wyłączeniem sytuacji, jeżeli wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej.

**§ 29. 1.** Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m.

2. Chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym. Chodniki powinny być odsunięte od jezdni zależnie od warunków lokalnych.

**§ 30. 1.** W korytarzu drogi KDGP ustala się realizację ścieżek rowerowych.

2. Dopuszcza się wydzielone ścieżki rowerowe poza jezdnią w liniach rozgraniczających dróg, po zaspokojeniu potrzeb związanych z ruchem pieszym (bez KDG).

**§ 31.** Ustala się obsługę terenów objętych planem przez komunikację autobusową dopuszczając zmiany w rozmieszczeniu przystanków.

**§ 32.** Dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi komunikacji takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje obsługi samochodów w terenach P, U/P i U/MN.

**§ 33. 1.** Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych (parkingów):

- 1) ustala się miejsca postojowe na własnej działce inwestycyjnej z zachowaniem przepisów odrębnych dla ich lokalizacji, a na terenie U/MW miejsca postojowe na wspólnych placach parkingowych,

- 2) dopuszcza się wprowadzenie zatok parkingowych w liniach rozgraniczających dróg KDL, KDD i dróg wewnętrznych;
  - 3) wyklucza się lokalizację miejsc postojowych poza ustalonymi miejscami, o których mowa w pkt 1 i 2;
  - 4) ustala się wydzielenie miejsc postojowych dla rowerów na ogólnodostępnych parkingach samochodowych przy obiektach usług.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych z uwzględnieniem rotacji:
- 1) zabudowa jednorodzinna - na własnej działce 2 miejsca postojowe (liczone z miejscami w garażach) na 1 budynek mieszkalny;
  - 2) zabudowa wielorodzinna - 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie liczone z miejscami w garażach);
  - 3) usługi - 3 miejsca postojowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 4) obiekty biurowo - administracyjne - 30 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - nie mniej niż 3 - 4 miejsca na sklep lub punkt usługowy;
  - 6) usługi oświaty - 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
  - 7) przychodnia zdrowia - 10 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, 2 miejsca postojowe na jeden gabinet i 1 miejsce postojowe na jednego lekarza oraz 1 miejsce postojowe na trzy osoby personelu pomocniczego;
  - 8) kultura, sport - 20 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 9) dla obiektów masowych imprez sportowych (poza zawodami) - 20 miejsc postojowych;
  - 10) handel ekspozycyjny - 20 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> p. uż. hali sprzedaży;
  - 11) sezonowe obiekty handlowe - 20 miejsc postojowych na obiekt;
  - 12) hotel - 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
  - 13) gastronomia - 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów;
  - 14) funkcje usługowo-produkcyjne - 30 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 15) hurtownie bez handlu detalicznego - 3 miejsca postojowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 16) hurtownie ze sprzedażą detaliczną - 5 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej hali sprzedaży;
  - 17) zakłady produkcyjne - 20 miejsc postojowych/100 zatrudnionych.

## **Rozdział 5**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

#### **Zasady uzbrojenia terenu**

- § 34.** 1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania ze zorganizowanych systemów infrastruktury technicznej, poprzez istniejące przewody magistralne, istniejącą sieć rozdzielczą oraz urządzenia na tej sieci, w miarę potrzeb modernizowane, przebudowywane i rozbudowywane.
2. Dla istniejących magistralnych, ponadlokalnych sieci ustala się generalną zasadę utrzymania istniejących tras przebiegu sieci. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia, dopuszcza się zmiany przebiegu sieci na podstawie projektów budowlanych lub zamianę na podziemne na warunkach określonych przez operatora tych sieci.
3. Dla sieci i przyłączy projektowanych ustala się prowadzenie sieci na terenach zawartych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej można odstąpić tylko w przypadku, kiedy nie ma warunków, aby zgodnie z odrębnymi przepisami, realizować dane sieci lub przyłącza. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, co wymaga zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości, a inwestorem.
4. Ustala się, że rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji transformatorowych oraz budowie nowych stacji.

5. Ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu.
6. W liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy gazowych i elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych 15/0,4kV, dla projektowanej i modernizowanej zabudowy oraz obiektów, aktualnie w rozumieniu art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (t.jedn. Dz.U. z 2003r. Nr 153, poz. 1504 z późn. zm.).
7. Obowiązuje systematyczne przeprowadzenie okresowych przeglądów urządzeń infrastruktury technicznej i zapewnienie właściwego stanu techniczno-eksploatacyjnego poprzez wykonywanie niezbędnych remontów i napraw.
8. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacji na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualne negatywne oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.
9. Realizacja sieci gazowej jest możliwa po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostawy gazu.
10. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.
11. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają uzgodnienia z odpowiednim zarządem melioracji.

## **Zasady obsługi**

### **Zaopatrzenie w wodę**

- § 35. 1. Zapatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci oraz rozbudowywanych źródeł (poza obszarem planu i w terenach WZ), zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (płytkich studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych.
  3. Zasilanie w wodę obiektów Tarnobrzesckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN z ujęć własnych na terenie Strefy.

### **Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych**

§ 36. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Organ Gminy:

- 1) przyjmuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa, w systemie rozdzielczym;
  - 2) ustala się, że ścieki technologiczne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji winny być wstępnie podczyszczone w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
  - 3) ustala się, że odbiornikiem ścieków będą: oczyszczalnia w Pruszkowie, oczyszczalnia w Broniszach lub inna oczyszczalnia ścieków, wskazana przez właściwy Organ Gminy;
  - 4) do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego. Zakazuje się lokowania przydomowych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem.
2. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:
- 1) docelowe odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej;

- 2) z powierzchni utwardzonych i komunikacji odprowadzenie wód opadowych do odbiornika, po podczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, tłuszczu i zawiesin oraz po uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;
- 3) w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni, odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki lub do rowu, z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu przy zachowaniu wymogu separacji ewentualnych zanieczyszczeń;
- 4) odwodnienia terenów rolniczych i terenów zabudowy do Kanału Ożarowskiego i rowów szczegółowych stanowiących dopływy Kanału Ożarowskiego z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych oraz możliwości hydraulicznych odbiorników;
- 5) ustala się nakaz stosowania zbiorników akumulacyjno-retencyjnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z terenów P, U/P, U/MW, usług w terenach U/MN i terenów MW;
- 6) dla zachowania właściwych stosunków wodnych dopuszcza się stosowanie obiektów małej retencji wodnej w terenach zieleni przyległej do rowów, przy zachowaniu przepisów odrębnych i innych ustaleń planu;
- 7) odprowadzenie wód opadowych z terenu dróg KDGP, KDG i KDZ według dokumentacji odpowiednio uzgodnionej z właściwym zarządem melioracji i urzędzeń wodnych;
- 8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji oraz na jezdnie dróg.

### **Zaopatrzenie w energię elektryczną**

- § 37. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urzędzeń oraz ogrzewania pomieszczeń według szczegółowych warunków przyłączenia określonych przez właściwy zakład energetyczny.
2. Ustala się zachowanie urzędzeń energetycznych występujących na terenie w postaci napowietrznych lub kablowych linii energetycznych.
  3. Dopuszcza się przebudowy kolizyjnych z projektowaną zabudową, napowietrznych linii energetycznych 15kV i nn w uzgodnieniu z operatorem sieci.
  4. Ustala się projektowanie tras linii SN i nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi.
  5. Ustala się lokowanie urzędzeń energetycznych w sposób umożliwiający udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urzędzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją wyżej wymienionych urzędzeń.
  6. W przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4kV w terenach MW, MN/U, U, U/MN, U/MW, US, U/P i P.
  7. Dopuszczenie realizacji transformatorowych stacji wewnętrznych tylko w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN.
  8. Dopuszcza się lokowanie słupowych stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg, na działkach o wymiarach 2m x 3m, z warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym, albo na wyznaczonych w planie terenach.
  9. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

### **Zaopatrzenie w gaz**

- § 38. 1. Ustala się zasadę pokrycia zapotrzebowania na gaz do celów przygotowywania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń.
2. Zasilanie w gaz z rozbudowanej sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci.

3. Zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych przez operatora sieci, a w szczególności: zachowania minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia do 0,5m oraz lokowania otwieranych na zewnątrz szafek gazowych, które winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy.

### **Telekomunikacja**

§ 39. 1. Ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A. lub innej należącej do alternatywnego operatora.

2. Ustala się rozproszanie linii abonenckich liniami kablowymi lub napowietrznymi.

3. Ustala się uzgadnianie z operatorem sieci technicznych warunków dla lokowania zabudowy w pobliżu kabla doziemnego C.R. i T.

### **Zaopatrzenie w ciepło**

§ 40. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej niskosiarkowy, energię elektryczną oraz inne.

### **Usuwanie odpadów stałych**

§ 41. Ustala się usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu, a w szczególności:

1) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;

2) ustala się, że na każdej działce należy wydzielić odpowiednie (zadaszone) miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżniane okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;

3) ustala się, że odpady związane z funkcjonowaniem usług, zwłaszcza odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania zgodnie z przepisami odrębnymi i podlegają utylizacji przez odpowiednie specjalistyczne jednostki;

4) ustala się, że zawiesiny, tłuszcze i oddzielone produkty naftowe będą usuwane z separatora i unieszkodliwiane przez odpowiednie specjalistyczne jednostki.

## **Dział III**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu**

§ 42. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek określa się według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 7 niniejszej uchwały z uwzględnieniem ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, ograniczeń zagospodarowania wynikających z zasad ochrony środowiska, przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w rozdziałach 1, 2, 3, 4 i 5 Działu II niniejszej uchwały.

## **Dział IV**

### **Przepisy przejściowe i końcowe.**

§ 58. Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze planu tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w gminie Ożarów Mazowiecki uchwalonego uchwałą nr 344/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 listopada 2001r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2002r. Nr 28, poz. 671 w części obejmującej działki nr ew. 44/3, 44/4, 44/7, 44/9.

§ 59. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki.

§ 61. 1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/344/13

## **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów rolno - spożywczego rynku hurtowego w Broniszach obejmujących: Bronisze działki ewidencyjne nr 23/2; Macierzysz działki ewidencyjne nr 281/2;281/4; 281/5; 281/6; Jawczyce działki ewidencyjne nr 97/2; 97/3; 98/8; 98/10;98/11; 98/12; 98/14; 98/15; 98/16; 98/17; SHRO Bronisze działki ewidencyjne nr3/8; 3/9; 4/2; 5/7; 5/9; 17;

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolami graficznymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1. rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
2. rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały,
3. rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. granice obszaru objętego planem w obrębie którego obowiązują ustalenia planu,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3. przeznaczenia terenów - określone symbolem,
4. linie zabudowy - nieprzekraczalne,
5. odległości elementów planu zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1. linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego,
2. przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy i zespół działań możliwych do realizacji, który został opisany w tekście i oznaczony symbolami,
3. nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania,

4. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. miejscach parkingowych - należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. terenie inwestycyjnym - należy rozumieć obszar jednej lub kilku działek ewidencyjnych lub ich części,
7. ustaleniu - oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,
8. dopuszczeniu - oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.
9. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość liczbową wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej zabudowy czyli powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce lub terenie inwestycyjnym w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA, ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO, PARAMETRÓW I WSKAŹNIKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) symbol UC- tereny zabudowy usługowej - tereny aktywności gospodarczej,
  - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
  - handlowych, handlu hurtowego, składów i magazynów,
  - usługowych w szczególności usług pocztowych i telekomunikacji, administracji, bankowości, gastronomii, hotelarstwa,
  - usług motoryzacji w tym stacji paliw,
  - usług produkcyjnych wraz z dojazdami i dojazdami oraz z obiektami technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, zielenią, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
- 2) symbol U- tereny zabudowy usługowej,
  - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
  - handlowych, handlu hurtowego, składów i magazynów,
  - usługowych w szczególności usług pocztowych i telekomunikacji, administracji, bankowości, gastronomii, hotelarstwa,
  - usług motoryzacji w tym stacji paliw wraz z dojazdami i dojazdami oraz z obiektami technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, zielenią, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej,
- 3) symbol WW- tereny ujęcia wody i stacji uzdatniania wody,
  - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli z zakresu zaopatrzenia w wodę,
- 4) symbol UKS- tereny zabudowy usługowej - istniejąca stacja paliw,
  - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli z zakresu usług motoryzacji w tym stacji paliw
- 5) symbol KDD- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
  - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

1. ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń o przęsłach prefabrykowanych betonowych;

2. na terenie działek dopuszcza się sytuowanie reklam;
3. usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg publicznych obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy 20,0m; 10,0m; 6,0m i 5m, zgodnie z rysunkiem planu;
4. usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych od górnej krawędzi rowu obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
5. usytuowanie budynków od gazociągu o 250 i gazociągu o 400 obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy 3,0m i 15,0m zgodnie z rysunkiem planu;
6. w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może przekroczyć ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
7. dopuszcza się adaptację, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów;

§ 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.**

§ 8. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.
2. Zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
4. ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód.
5. ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;
6. ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego,

### **Rozdział 4.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

§ 9. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską i dobra kultury współczesnej, w związku z powyższym nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

### **Rozdział 5.**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.**



§ 10. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

#### **Rozdział 6.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH.**

§ 11. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### **Rozdział 7.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD I WARUNKÓW SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.**

§ 12. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. nowo tworzone działki budowlane powstałe w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) w obszarze osymbolu UC;
    - min. powierzchnia działki usługowej 3000,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 40,0m
  - b) w obszarze o symbolu U;
    - min. powierzchnia działki usługowej 3000,0 m<sup>2</sup> i szerokość frontu działki min. 20,0m
2. kąt położenia granic działek powstałych w wyniku scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45-180°;
3. nowo tworzone działki powstałe w wyniku scalania i podziału powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi publiczne przylegające do terenów nie objęte niniejszym planem lub poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 10,0 m (zgodnie z zapotrzebowaniem);

#### **Rozdział 8.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY.**

§ 13. Dla terenu objętego granicami niniejszego planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

#### **Rozdział 9.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

§ 14. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
  - 1) drogi publiczne przylegające do terenów, nie objęte niniejszym planem;
  - 2) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane wg potrzeb;
  - 3) drogi nie określone niniejszym planem stanowiące dojazdy o szerokości min. 10,0m;
2. Ustala się obowiązek wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów w ilości:
  - handlu 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- usług administracji 2,5 miejsca parkingowego na 100m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej; - hurtowni 5 miejsc parkingowych na 1000m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej;
- dla targowisk - 3,5 miejsca parkingowego na 100m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej lub 1,5 miejsca na stoisko
- dla zakładów produkcyjnych - 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych
- gastronomii 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- przychodni zdrowia 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet
- hoteli 30 miejsc parkingowych na 100 łóżek
- dla stacji obsługi samochodów - 4 miejsca parkingowe na 1 stanowisko naprawcze
- banków 4 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej; - pozostałych usług 2 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup>powierzchni użytkowej;

3. Miejsca parkingowe należy lokalizować na terenie własnej działki.

4. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez ulicę Świerkową nie objętą niniejszym planem, która posiada dalszy przebieg i powiązanie z drogą krajową nr 2.

5. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

- 1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji;
- 2) plan dopuszcza możliwość budowy nowych oraz przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) jeżeli przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej koliduje z projektowaną zabudową ustala się ich przełożenie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) powiązanie układu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane na obszarze planu, które posiadają dalszy przebieg w ul. Świerkowej.

6. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w ul. Świerkowej zasilanej z istniejącego systemu gminnego lub zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć. Sieci wodociągowe wykonane z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur min. 63mm;
- 2) sieci wodociągowe wraz z hydrantami powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

7. Odprowadzenie ścieków komunalnych:

- 1) ustala się zakaz odprowadzania ścieków komunalnych wprost do gruntu lub docieków powierzchniowych;
- 2) ustala się, że ścieki komunalne z wyłączeniem ścieków opadowych i roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej gminnej w ul. Świerkowej (nie objętej niniejszym planem) wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur min. 160mm; dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do lokalnej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 3) ustala się, że ścieki opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych o powierzchni powyżej 1000m<sup>2</sup> będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej gminnej lub do lokalnej oczyszczalni lub do projektowanych zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na własnym terenie lub do powierzchniowych cieków wodnych wg przepisów odrębnych; dopuszcza się odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych z dachów do gruntu;
- 4) ścieki komunalne z terenów usługowych nie spełniające warunków umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do w/w sieci wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

5) wprowadza się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów o trwałej nawierzchni zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi bezpośrednio do gruntu lub cieków powierzchniowych. Wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach. Po ich oczyszczeniu dopuszcza się odprowadzenie do powierzchniowych cieków wodnych wg przepisów odrębnych, do projektowanych zbiorników retencyjnych na własnym terenie lub do lokalnej oczyszczalni ścieków;

6) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;

#### 8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących w ulicy Świerkowej (nie objętej niniejszym planem) i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących, lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem;

2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

3) w zasięgu oddziaływania linii energetycznych 110kV obejmującym pas terenu po 19,0 m od linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

4) w zasięgu oddziaływania linii energetycznych 220kV obejmującym pas terenu po 25,0 m od linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

5) przy projektowaniu nowych linii energetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się możliwość lokalizowania, w przypadku wystąpienia potrzeb, nowych stacji transformatorowych w terenie o symbolu UC i U;

7) ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych należy wydzielić działki o wymiarach 3x2m.

#### 9. Telekomunikacja:

1) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą w ulicy Świerkowej (nie objętej niniejszym planem) i projektowaną o parametrach stosownie do potrzeb;

2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.

#### 10. Zaopatrzenie w gaz:

1) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą w ulicy Świerkowej (nie objętej niniejszym planem) i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonaną z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm;

2) w pasie terenu o szerokości 3,0m w każdą stronę od osi gazociągu o250 średniego ciśnienia zagospodarowanie wg przepisów odrębnych;

3) w pasie terenu o szerokości 15,0m w każdą stronę od osi gazociągu o400 wysokiego ciśnienia zagospodarowanie wg przepisów odrębnych;

4) ogrodzenia można lokalizować w odległości min. 0,5 m od gazociągu.

#### 11. Zaopatrzenie w energię cieplną:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;

2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

#### 12. Usuwanie odpadów:

1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz przez wyspecjalizowane firmy do zakładu utylizacji lub na wysypisko śmieci,

2) ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich gromadzenia,

3) ustala się zasadę, że ewentualne niebezpieczne odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy odrębne.

## **Rozdział 10.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE SPOSOBU I TERMINU TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZENIA I UŻYTKOWANIA TERENU.**

§ 15. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu, ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

1. dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
2. nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

## **Rozdział 11.**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI SPOWODOWANEGO UCHWALENIEM PLANU.**

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla obszarów o symbolach UC; U; UKS; WW w wysokości - 10%; dla KDD w wysokości - 0%.

## **Rozdział 12.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 17. Traci moc Uchwała Nr 176/96 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 22 sierpnia 1996 r. (Dz.U. Woj. Warszawskiego z dnia 25 września 1996 r. Nr 32 poz. 403) w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rolno - spożywczego rynku hurtowego w Broniszach w zakresie obszarów i ustaleń objętych niniejszym planem oraz Uchwała Nr XXVII/251/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 października 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz - Jawczyce - Mory - część I (Dz.U. Woj. Mazowieckiego z dnia 5 listopada 2012r. poz. 7283) w zakresie obszarów i ustaleń objętych niniejszym planem.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 19. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr LXII/638/18

#### **Rozdział 1.**

##### **Zakres regulacji planu**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz – Jawczyce – Mory – część I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przebiegają:

- 1) od północy: wzdłuż północnej granicy obrębu Macierzysz i obrębu Ośrodek Doświadczalny Macierzysz do północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 3/6 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz;

2) od wschodu: południowo – wschodnią granicą działki ew. nr 3/7 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, następnie do wschodniego narożnika działki ew. nr 4/63 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz i dalej zachodnimi granicami działek ew. nr 4/64, 4/57, 4/40, 4/66, ponownie 4/57 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, północną granicą działki ew. nr 5/2 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, północno – zachodnią granicą działki ew. nr 4/67 obr. Ośrodek Doświadczalny Macierzysz, północnymi granicami działek ew. nr 6/1, 5/6, 4/7, 3 obr. Mory, zachodnią granicą działki ew. nr 3 obr. Mory, następnie prostopadłe do osi działki drogowej ul. Poznańskiej na działce ew. nr 16/2 obr. Mory, dalej w kierunku wschodnim osi działki drogowej ul. Poznańskiej na działkach ew. nr 16/2, 16/3 i 16/4 obr. Mory i następnie w kierunku południowym wschodnią granicą obrębu Mory;

3) od południa: południową granicą obrębu Mory, następnie zachodnimi granicami działek ew. nr 58/11, 58/10 i 58/9 obr. Mory i dalej północną granicą działki ew. nr 19/9 obr. Jawczyce do południowo – zachodniego narożnika działki ew. nr 129/2 obr. Jawczyce;

4) od zachodu: zachodnią granicą obrębu Jawczyce w kierunku północnym do północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 187 obr. Jawczyce, dalej północną granicą działki ew. nr 187 obr. Jawczyce do południowo – zachodniego narożnika działki ew. nr 98/5 obr. Jawczyce, zachodnią granicą działki ew. nr 98/5 obr. Jawczyce, północnymi granicami działek ew. nr 98/5, 98/6, 98/7, 174/1 obr. Jawczyce, południową granicą działki ew. nr 281/2 obr. Macierzysz, wschodnimi granicami działek ew. nr 281/2, 281/4, 281/5 obr. Macierzysz, północnymi granicami działek ew. nr, 281/5, 281/4 obr. Macierzysz i dalej zachodnią granicą obrębu Macierzysz.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

1) rysunek planu w skali 1:2000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 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 i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) pojedyncze drzewa do zachowania;

7) przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo – rowerowych;

8) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

9) granice strefy ochrony konserwatorskiej;

10) granice potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej;

11) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do zmiany przebiegu lub skablowania.

3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych:

1) granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza;

2) granice stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia;

3) granice terenów zamkniętych;

4) granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego;

5) granicę obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie.

4. 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 kulturowego;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) 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;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
  - 14) granice terenów zamkniętych;
  - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 16) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
  - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

## Rozdział 2.

### Wyjaśnienie używanych pojęć

#### § 4. 1. Ilekroć 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 oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe 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 nadwieszona dachu, schody zewnętrzne, rampy,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;

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 budynek lub lokal użytkowy wbudowany przeznaczony do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, hurtowy i ekspozycyjny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, kancelarie, usługi hotelarskie, magazynowania, rzemiosło, konfekcjonowanie, 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 i definicje 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) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 5) tereny zabudowy usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 6) teren usług oświaty i kultury – oznaczony na rysunku planu symbolem UO/UK;
- 7) teren sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 8) tereny rolnicze – oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 9) tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;
- 10) teren cmentarza – oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
- 11) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 12) tereny wód powierzchniowych – oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 13) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem KDP;
- 14) teren obsługi komunikacji samochodowej – oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
- 15) teren infrastruktury technicznej – oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 16) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 17) teren infrastruktury gazowej – oznaczony na rysunku planu symbolem G;
- 18) tereny infrastruktury kanalizacyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem K;

- 19) teren komunikacji kolejowej – oznaczony na rysunku planu symbolem KK;
- 20) tereny dróg publicznych klasy ekspresowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KD-S;
- 21) tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego – oznaczone na rysunku planu symbolem KD-GP;
- 22) tereny dróg publicznych klasy głównej – oznaczone na rysunku planu symbolem KD-G;
- 23) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z;
- 24) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L;
- 25) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D;
- 26) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Ustala się, że tereny: usług oświaty i kultury UO/UK, sportu i rekreacji US, cmentarza ZC, wód powierzchniowych WS, parkingu KDP, infrastruktury technicznej IT, infrastruktury elektroenergetycznej E, infrastruktury gazowej G, infrastruktury kanalizacyjnej K, infrastruktury wodociągowej W, komunikacji kolejowej KK, drogi publicznej klasy ekspresowej KD-S, dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP, dróg publicznych klasy głównej KD-G, dróg publicznych klasy zbiorczej KD-Z, dróg publicznych klasy lokalnej KD-L, dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D są przeznaczone do realizacji celów publicznych.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów: usług oświaty i kultury UO/UK, sportu i rekreacji US, parkingu KDP, infrastruktury technicznej IT, infrastruktury elektroenergetycznej E, infrastruktury gazowej G, infrastruktury kanalizacyjnej K, infrastruktury wodociągowej W, dróg publicznych klasy lokalnej KD-L, dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Określa się linie rozgraniczające terenów: cmentarza ZC, wód powierzchniowych WS, komunikacji kolejowej KK, drogi publicznej klasy ekspresowej KD-S, dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP, dróg publicznych klasy głównej KD-G, dróg publicznych klasy zbiorczej KD-Z jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

5. 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:

1) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) ustala się, że obszarem przestrzeni publicznej wymagającym szczególnego ukształtowania na obszarze planu jest teren sportu i rekreacji US oraz ustala się zachowanie terenu US jako terenu ogólnodostępnego,

b) w obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- dopuszczenie zróżnicowania posadzki w obrębie przejść pieszych, jezdni, miejsc do parkowania,
- dostosowanie obszaru przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych,
- dopuszczenie obiektów małej architektury pod warunkiem ujednolicania ich formy w obrębie: skrzyżowań, poszczególnych dróg/ulic, w granicach objętych ich urzędową nazwą,
- o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych odpowiednio zgodnie z pkt 6,
- dopuszczenie niezbędnych dla obsługi podstawowej funkcji terenu urządzeń naziemnej infrastruktury technicznej nie będących odrębnymi budynkami,
- nakaz stosowania w granicach jednego terenu powtarzalnych elementów wyposażenia, takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki,
- nakaz uwzględnienia ustaleń pkt 4 w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń;

2) 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) zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego wymaganą odległość sytuowania zabudowy określa się na 10 m od granicy obszaru kolejowego, ale nie bliżej niż 20 m od osi skrajnego toru,



- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się roboty budowlane i remonty, 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); w przypadku wymiany budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 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) dopuszcza się pokrycie dachów innych niż płaskie dachówką ceramiczną lub jej imitacją, materiałami tradycyjnymi, takimi jak: drewno, blacha płaska,
- c) w przypadku zastosowania dachów skośnych w zabudowie bliźniaczej, kolor pokrycia dachu w obu częściach budynku bliźniaczego powinien być jednolity,
- d) 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,
- e) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora;
- 4) w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń:
- a) dopuszcza się realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m,
- b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzeń w głąb terenu dla ominięcia w szczególności: drzew, infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
- c) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do rowów WS bliżej niż 1,5 m od granicy terenów WS,
- d) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek oraz ogrodzeń związanych z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
- e) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ogrodzenia muszą być ażurowe minimum w 50%, a ogrodzenia drewniane muszą być ażurowe minimum w 25%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzony poziom terenu,
- f) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń przebiegających wzdłuż tych dróg o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m,
- g) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów),
- h) ustalenia lit. d, e i g nie dotyczą terenu 29U/P;
- 5) w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury – jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepak, ogrodzenia, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej;
- 6) w zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:
- a) dopuszcza się szyldy lub napisy na elewacji budynku lub na dachu budynku o łącznej powierzchni informacyjnej nie przekraczającej 1/10 powierzchni elewacji, na której lub nad którą są one umieszczane, przy czym szyldy lub napisy umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,

- b) ustala się wolnostojące tablice reklamowe o powierzchni nie większej niż 4 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m, przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 8 m<sup>2</sup>,
- c) na obszarze położonym w odległości do 50 m od linii rozgraniczającej terenów 1KD-GP i 2KD-GP dopuszcza się wolnostojące tablice reklamowe o powierzchni nie większej niż 18 m<sup>2</sup> i wysokości do 12 m, przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 18 m<sup>2</sup> oraz dopuszcza się pylony reklamowe informujące o działalności prowadzonej na działce budowlanej o powierzchni maksymalnej 16 m<sup>2</sup> i wysokości do 12 m,
- d) na terenach U/P, U/MN (za wyjątkiem terenów 1U/MN – 4U/MN) oraz 9U i 10U, z zastrzeżeniem lit. b, dopuszcza się wolnostojące tablice reklamowe o powierzchni nie większej niż 8 m<sup>2</sup> i wysokości do 8 m, przy czym ich łączna powierzchnia informacyjna w ramach działki budowlanej nie może przekraczać 16 m<sup>2</sup> oraz dopuszcza się pylony reklamowe informujące o działalności prowadzonej na działce budowlanej o powierzchni maksymalnej 16 m<sup>2</sup> i wysokości do 8 m,
- e) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz znaków informacyjno – plastycznych w sposób powodujący uciążliwość dla użytkowników sąsiadujących budynków.

**§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) ustala się, że wszelka działalność usługowa, produkcyjna i magazynowa 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, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno – usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
- 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) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej, w odległości do 150 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-GP oraz w odległości do 200 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-S, oznaczonego na rysunku planu, ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez realizację zabezpieczeń umożliwiających osiągnięcie w obiektach wartości dopuszczalnych poziomu hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od dróg: KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, a także od dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
- 9) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej, w odległości do 70 m od osi skrajnego toru oznaczonego na rysunku planu, ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami i normami odrębnymi z zakresu ochrony przed hałasem;
- 10) przyjmuje się odpowiednie dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których zostały one określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 11) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, wartość którego określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów w Rozdziale 4;

- 12) ustala się zachowanie oznaczonych na rysunku planu symbolem WS odcinków Kanału Ożarowskiego jako otwartych, z dopuszczeniem przykrycia w rejonie mostków/przepustów;
- 13) 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;
- 14) ustala się zachowanie kapliczek i krzyży przydrożnych; dopuszcza się wydzielenie przy kapliczkach i krzyżach placu o minimalnych wymiarach 1,5 m x 1,5 m oraz nasadzenia towarzyszące, dopuszczając przesunięcie w przypadku modernizacji i przebudowy dróg;
- 15) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 16) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew wskazanych na rysunku planu;
- 17) drzewa i krzewy w sąsiedztwie linii kolejowej należy sytuować w odległości zgodnej z przepisami z zakresu transportu kolejowego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków terenu podworskiego parku krajobrazowego założonego wokół dworu, z zachowanymi wzdłuż granic parku nasadzeniami szpalerowymi, z pojedynczymi drzewami w parku oraz aleją drzew, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie oraz uczytelnienie pozostałości oryginalnej, historycznej struktury przestrzennej;
- 2) zapewnienie ochrony komponentów krajobrazu kulturowego;
- 3) dopuszczenie nowych obiektów i współczesnych elementów zagospodarowania na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) oznacza się na rysunku planu granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza, w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu wymagań dla cmentarzy;
- 2) ustala się granice pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których ustala się zakaz wznoszenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, ustalonych w przepisach odrębnych, o szerokości:
  - a) po 25 m na stronę licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV,
  - b) po 19 m na stronę licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV,
  - c) po 5 m na stronę licząc od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 3) określa się granice stref kontrolowanych wokół gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z rysunkiem planu; w strefie kontrolowanej wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 4) wokół głównego kolektora sanitarnego 400 mm ustala się zachowanie pasa eksploatacyjnego po 3 m w obie strony od osi kolektora;
- 5) w pasie terenu w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, ale nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru, uwzględnia się ograniczenia sytuowania budowli i budynków, określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 6) w oznaczonym na rysunku planu obszarze ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie obowiązują wymagania techniczne dotyczące budynków wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) na terenach położonych w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej i kolejowej zabudowę chronioną należy realizować zgodnie z przepisami i normami odrębnymi z zakresu ochrony przed hałasem;
- 8) wobec rurociągu melioracji wodnych obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 9) roboty ziemne w sąsiedztwie obszaru kolejowego muszą być wykonane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 10. 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 swój 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 liniach rozgraniczających dróg,
  - b) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem położonym w liniach rozgraniczających dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,
  - c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
  - d) 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,
  - e) 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,
  - f) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci o minimalnej średnicy 100 mm, z ujęć zlokalizowanych poza i na obszarze planu,
  - b) z uwzględnieniem stref od cmentarza dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (studni kopanych lub wierconych) do czasu realizacji sieci oraz do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych,
  - c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz odpowiednie parametry;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni zlokalizowanej w obszarze planu lub poza obszarem planu,
  - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków systemem kanalizacji grawitacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm lub ciśnieniowej o minimalnej średnicy 100 mm,
  - c) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
  - d) dopuszczenie sytuowania przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni),
  - f) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) 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. Dopuszczenie budowy systemów magazynowania wody opadowej na działkach budowlanych w celu wykorzystania jej do celów gospodarczych, w tym podlewania,
  - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg w szczególności poprzez powierzchniowe odwodnienie pasa drogowego z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych rozwiązań urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg KD-S, KD-G do zbiorników retencyjnych,
  - e) nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi, a także stosowanie urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 200 mm,
  - g) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
  - h) 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) nakazuje się zmianę przebiegu lub skablowanie oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV – w przypadku zmiany przebiegu linii nakazuje się ich prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV, dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV pod warunkiem zachowania obecnej szerokości pasa technologicznego wskazanego na rysunku planu, o którym mowa w § 9 pkt 2 lit. a,
  - d) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu, z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
  - e) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg/ulic odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,
  - f) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru) oraz urządzeń kogeneracji;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o minimalnej średnicy 32 mm, zasilanej z położonej poza obszarem planu stacji redukcyjnej Io „Mory”, do której gaz doprowadzony jest gazociągami wysokiego ciśnienia 400 mm,
  - b) zachowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów,

- c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprawdzenie 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 ciepłą 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) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru,
  - c) 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.
- § 11.** 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:
- a) droga KD-S: droga S8,
  - b) drogi 1KD-GP i 2KD-GP – ulica Poznańska (nr 92),
  - c) projektowana droga 2KD-G,
  - d) droga 3KD-G,
  - e) drogi 2KD-Z – ul. Szeligowska i 3KD-Z – ul. Sochaczewska,
  - f) projektowana 1KD-Z,
  - g) drogi 3KD-L i 4KD-L – ulica Sochaczewska;
- 2) dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:
- a) drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu symbolem KD-GP,
  - b) drogi publiczne klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-G,
  - c) drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z,
  - d) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-L,
  - e) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D,
  - f) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KD-W,
  - g) drogi nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m,
  - h) drogi zlokalizowane poza obszarem planu;
- 3) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania, węzły, tunele i wiadukty;
- 4) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;

- 6) budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
- 7) w zakresie ruchu pieszego i rowerowego:
- a) ustala się prowadzenie dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających ciągu ulicy 3KD-G oraz dopuszcza się realizację dodatkowych dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających pozostałych dróg o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 12 m,
  - b) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
  - c) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10 m;
- 8) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się zachowanie terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KK;
- 10) 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 jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca do parkowania na jedno mieszkanie (liczone z miejscami w garażach),
    - dla zabudowy zagrodowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny,
    - dla usług administracji – 25 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
    - dla hurtowni – 5 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla targowisk – 35 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni targowej lub 1,5 miejsca do parkowania na stoisko,
    - dla zakładów produkcyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
    - dla magazynów – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
    - 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,
    - dla szkół ponadpodstawowych – 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
    - 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 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 klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
    - dla stacji obsługi samochodów – 4 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze,
    - dla banków – 40 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
    - dla cmentarzy – 10 miejsc do parkowania na 1 ha,
    - 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.

§ 12. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszczając jej remonty i przebudowę przy zachowaniu pozostałych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 47. Z dniem wejścia w życie planu, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych:

- 1) uchwałą Nr 343/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 27 listopada 2001 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2002 r. Nr 28, poz. 670;
- 2) uchwałą Nr 153/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 grudnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2004 r. Nr 73, poz. 1813;
- 3) uchwałą Nr 95/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 30 czerwca 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003 r. Nr 314, poz. 9951;
- 4) uchwałą Nr 54/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 kwietnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003 r. Nr 203 poz. 5195;
- 5) uchwałą Nr 60/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 kwietnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003 r. Nr 244, poz. 6435;
- 6) uchwałą Nr 154/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 grudnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2004 r. Nr 73, poz. 1814;
- 7) uchwałą Nr 155/03 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 2 grudnia 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Warszawskiego z 2004 r. Nr 73, poz. 1815;
- 8) uchwałą Nr XXVII/251/2012 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 19 października 2012 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2012 r. poz. 7283;
- 9) uchwałą Nr XLI/395/2013 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12 września 2013 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 9772.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 49. 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.

Wypis i wyrys zachowuje ważność do 8 lutego 2023 r.

Z UP BURMISTRZA  
*Grynec*  
Gabriela Grzywacz  
Inspektor

#### Załączniki

- wyrys z planu

#### Otrzymują

1. Warszawski Rolno-Spożywczy  
Rynek Hurtowy S.A.
2. a/a





Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą 176/96 z dnia 1996-08-22  
Załącznik do sprawy WGP.6727.1.49.2022.GG, data wydania 2022-02-08  
skala 1 : 10000



Dotyczy działki numer 1/1 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 1/5 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 1/28 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 1/19 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 3/10 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 3/11 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 3/7 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 3/8 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 3/9 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 4/3 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 4/4 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 5/3 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 5/5 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 5/7 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 5/8 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 5/9 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 17/2 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 86 z obrębku SHRO Broniszewo, numer 23/1 z obrębku Broniszewo, numer 23/2 z obrębku Broniszewo, numer 23/3 z obrębku Broniszewo, numer 97/4 z obrębku Jawezewo, numer 98/10 z obrębku Jawezewo, numer 98/11 z obrębku Jawezewo, numer 98/12 z obrębku Jawezewo, numer 98/14 z obrębku Jawezewo, numer 98/15 z obrębku Jawezewo, numer 98/27 z obrębku Jawezewo, numer 101/24 z obrębku Jawezewo, numer 181/28 z obrębku Jawezewo, numer 281/2 z obrębku Macierzewo, numer 281/4 z obrębku Macierzewo, numer 281/5 z obrębku Macierzewo, numer 281/6 z obrębku Macierzewo  
Dokument wygenerowano z serwisu [oszarowmażowtecki.e-mapa.net](http://oszarowmażowtecki.e-mapa.net) funkcjonującego w technologii firmy Geo-System sp. z o.o.  
dnia 2022-02-08 10:05:44 przez: Gabriela Grzywacz tel. 731 32 30

## Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr 176/96 z dn. 22.08.1996 r.

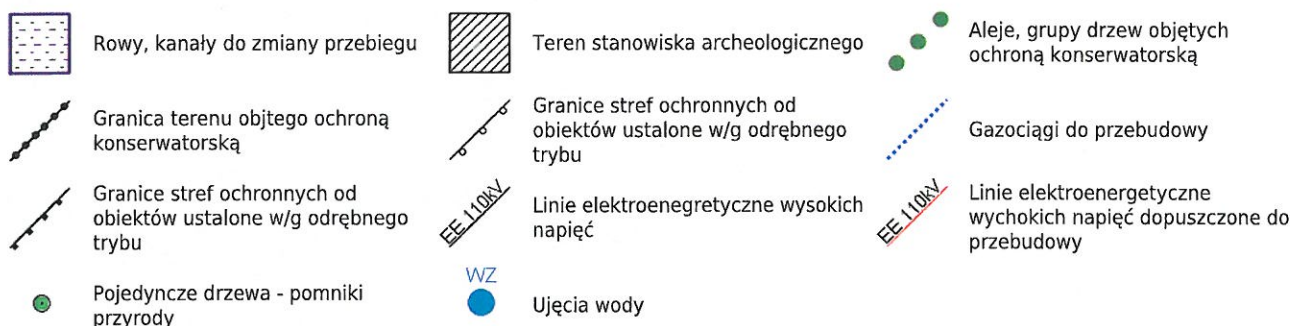
### OGÓLNE



### PRZEZNACZENIA TERENU



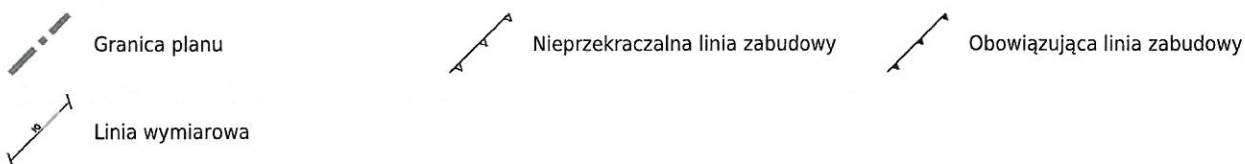
### POZOSTAŁE OZNACZENIA



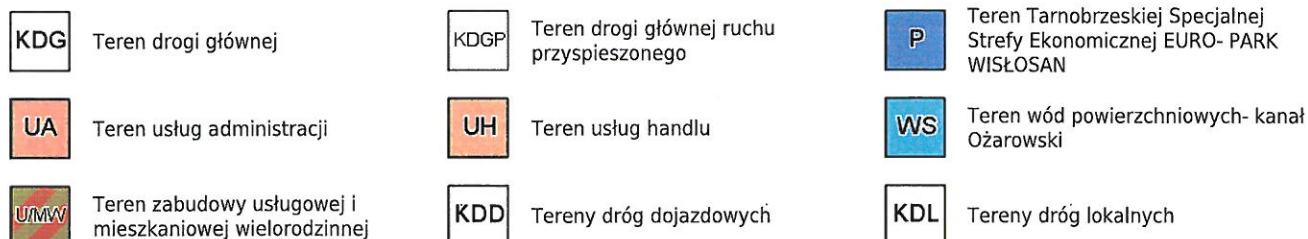
## Legenda










dla planu zatwierdzonego uchwałą nr 52/07 z dn. 06.03.2007 r.

### OGÓLNE


















### PRZEZNACZENIA TERENU



 <b>KZD</b> Tereny dróg zbiorczych	 <b>R</b> Tereny rolnicze	 <b>WZ</b> Tereny ujęć wody ze stacją uzdatniania
 <b>MN</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	 <b>MNU</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	 <b>MW</b> Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 <b>UP</b> Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	 <b>U/P</b> Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	 <b>UMN</b> Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej

### POZOSTAŁE OZNACZENIA






### Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/344/13 z dn. 18.04.2013 r.








### OGÓLNE

		
---	---	---

### PRZEZNACZENIA TERENU

 <b>KDD</b> Teren drogi publicznej klasy dojazdowej	 <b>UKS</b> Teren usług- istniejąca stacja paliw	 <b>U</b> Tereny zabudowy usługowej
 <b>UC</b> Tereny zabudowy usługowej- tereny aktywności gospodarczej	 <b>WW</b> Ujęcie wody i stacja uzdatniania wody	

### POZOSTAŁE OZNACZENIA



























### Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr LXII/638/18 z dn. 04.10.2018 r.























### OGÓLNE

		
---	---	---

## PRZEZNACZENIA TERENU

 ZC	Teren cmentarza	 G	Teren infrastruktury gazowej	 IT	Teren infrastruktury technicznej
 KK	Teren komunikacji kolejowej	 KS	Teren obsługi komunikacji samochodowej	 KDP	Teren parkingu
 US	Teren sportu i rekreacji	 UO/UK	Teren usług oświaty i kultury	 ZP	Teren zieleni urządzonej
 KD-D	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	 KD-S	Tereny dróg publicznych klasy ekspresowej	 KD-G	Tereny dróg publicznych klasy głównej
 KD-GF	Tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego	 KD-L	Tereny dróg publicznych klasy lokalnej	 KD-Z	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
 KDW	Tereny dróg wewnętrznych	 E	Tereny infrastruktury elektroenergetycznej	 K	Tereny infrastruktury kanalizacyjnej
 R	Tereny rolnicze	 WS	Tereny wód powierzchniowych	 MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług	 MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	 U	Tereny zabudowy usługowej
 UJP	Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	 UMN	Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		

## POZOSTAŁE OZNACZENIA

	Granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych		Granice stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia		Granice stref ochrony sanitarnej od cmentarza
	Przebieg ważniejszych ogólnodostępnych powiązań pieszo-rowerowych		Gazociąg wysokiego ciśnienia		Granica obszaru ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie
	Granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego		Granice strefy ochrony konserwatorskiej		Granice terenów zamkniętych
	Granice zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kolejowej i kolejowej		Kanał ożarowski - odcinki skanalizowane		Kolektor sanitarny
	Linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 220kV		Linie energetyczne średniego napięcia 15kV		Linie energetyczne wysokiego napięcia 110kV
	Napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do zmiany przebiegu lub skablowania		Oś skrajnego toru		Rurociąg melioracji wodnych
	Wiadukty, kładki		Kapliczki, krzyże		Pojedyncze drzewa do zachowania
	Stacje transformatorowe 15/0,4kV				

### POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ

Data wpłaty ..... 26.01.2022 ✓  
 Wysokość wpłaty ..... 50,- zł  
 nr pokwitowania ..... pnielew  
 Przedmiot opłaty ..... nrys

INSPEKTOR

*mgr Gabriela Grzywacz*

(Podpis i pieczęć osoby dokonującej adnotacji)

### POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ

Data wpłaty ..... 09.02.2022 ✓  
 Wysokość wpłaty ..... 80,- zł  
 nr pokwitowania ..... pnielew  
 Przedmiot opłaty ..... nrys

INSPEKTOR

*mgr Gabriela Grzywacz*

(Podpis i pieczęć osoby dokonującej adnotacji)