

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Jawczyce – w rejonie ulic Przyparkowej i Sadowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVIII/266/20 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Jawczyce – w rejonie ulic Przyparkowej i Sadowej, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2023 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Jawczyce – w rejonie ulic Przyparkowej i Sadowej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przebiegają:

- 1) od północy – zaczynając od północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 141/4 obr. Jawczyce, po północnych granicach działek ew. nr 141/4, 141/8, 141/9 obr. Jawczyce do północno – wschodniego narożnika działki ew. nr 141/9 obr. Jawczyce;
 - 2) od wschodu – w kierunku południowym po wschodniej granicy działki ew. nr 141/9 obr. Jawczyce do południowo – wschodniego narożnika działki ew. nr 141/9 obr. Jawczyce;
 - 3) od południa – w kierunku zachodnim po południowych granicach działek ew. nr 141/9, 141/11, 141/6 obr. Jawczyce do południowo – zachodniego narożnika działki ew. nr 141/6 obr. Jawczyce;
 - 4) od zachodu – w kierunku północnym po zachodnich granicach działek ew. nr 141/6, 141/5, 141/4 obr. Jawczyce do północno – zachodniego narożnika działki ew. nr 141/4 obr. Jawczyce.
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane odległości w metrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

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

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

- a) realizacji elementów termomodernizacji istniejących budynków,
- b) części podziemnych budynków,

c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy;

2) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe – wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć przeznaczenie stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;

6) usługach – należy przez to rozumieć rodzaj działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, kancelarie, usługi hotelarskie, rzemiosło, serwerownie, centra przetwarzania danych, a także publiczne i niepubliczne usługi poczty i telekomunikacji, usługi administracji, nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kultury, sportu, turystyki i rekreacji, wraz z pomieszczeniami i urządzeniami niezbędnymi do funkcjonowania tej działalności.

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

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

1) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;

2) teren usług, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;

3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

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

1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 1 ustala się lokalizowanie nowych budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,

c) dopuszcza się sytuowanie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą, ale nie bliżej niż 1 m od linii rozgraniczającej, parterowych budynków portierni;

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

3) określa się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej oraz nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, szarego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,

b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,

c) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki pokrycia dachów, nakazuje się stosowanie odcieni spośród kolorów: ceglatego, czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, szarego, grafitowego, czarnego.

d) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestycji lub inwestora.

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

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;

2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;

3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;

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

5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;

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

7) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;

8) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy 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 drogach,
 - b) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenem położonym w drogach w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
 - d) dopuszczenie zachowania, naprawy, prac remontowych i konserwacyjnych, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z istniejących i realizowanych ujęć (studni kopanych lub wierconych) do celów gospodarczych i przeciwpożarowych zlokalizowanych w lub poza obszarem planu,
 - c) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej (do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu) o średnicy nie mniejszej niż 110 mm,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
 - c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo – tłocznych (pompowni);
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - b) dopuszcza się możliwość wykorzystania gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
 - c) odwodnienia dróg zgodnie z przepisami odrębnymi, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska, z dopuszczeniem zastosowania w razie konieczności urządzeń zabezpieczających środowisko przed zanieczyszczeniami spływającymi z dróg,
 - d) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) ustala się takie kształtowanie terenu na działkach budowlanych i drogach, aby nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;

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 wolno stojących lub wbudowanych,
- b) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi, dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych,
- c) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracji,
- d) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem, że urządzenia te będą wbudowane w połacie dachową budynku; wyklucza się lokalizowanie elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych;

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm zlokalizowanej poza obszarem planu, zasilanej ze stacji redukcyjnej poza obszarem planu,
- b) zachowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów;

9) w zakresie telekomunikacji ustala się:

- a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprowadzenie linii abonenckich,
- b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
- c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- b) dopuszczenie obsługi ze wspólnych źródeł ciepła;

11) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się:

- a) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie wyłącznie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
- c) na całym obszarze planu zakaz prowadzenia działalności w zakresie zbierania lub przetwarzania odpadów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) układ drogowo – uliczny obszaru objętego planem, służący powiązaniom zewnętrznym, poprzez drogi publiczne zlokalizowane w obszarze planu i poza obszarem planu;
- 2) dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące i projektowane:

- a) drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-D,
- b) drogi zlokalizowane poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- c) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m;
- 3) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z uniwersalnym projektowaniem w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
- 4) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- a) ustala się miejsca do parkowania na działkach budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych,
- b) ustala się odpowiednio minimalną liczbę miejsc do parkowania:
- dla usług administracji – 25 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług handlu – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla hurtowni – 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zakładów produkcyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych pracowników przebywających na jednej zmianie,
 - dla składów i magazynów – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych pracowników przebywających na jednej zmianie,
 - dla serwerowni, centrów przetwarzania danych – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych pracowników przebywających na jednej zmianie,
 - 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 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 pozostałych usług – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na obiekt usługowy,
 - dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb,
- c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- d) w sąsiedztwie miejsc do parkowania dopuszcza się budowę stacji ładowania pojazdów.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 10. 1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem U.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, w szczególności serwerownie, centra przetwarzania danych;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, place zabaw oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi konfekcjonowania, drogi wewnętrzne.

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
- 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren U:
 - a) w przypadku realizacji na działce domu opieki, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej”;
 - b) w przypadku lokalizacji na działce żłobków, przedszkoli, szkół, domów kultury, klubów osiedlowych lub placówek opiekuńczo – wychowawczych, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - c) w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się go do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

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

- 1) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 2) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
- 3) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,8,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m, w tym:
 - dla budynków usługowych – 15 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 10,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
- 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o nachyleniu do 42°, z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych;
- 8) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 9 pkt 5.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
- 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.

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

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

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

9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10 %.

§ 11. 1. Wyznacza się teren usług, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem U/P.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja, składy, magazyny wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: infrastruktura techniczna, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
- 2) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7.

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

- 1) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 1;
- 2) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych;
- 4) dopuszcza się usługi handlu detalicznego do 400 m² powierzchni sprzedaży;
- 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,1,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m, w tym:
 - dla budynków usługowych – 20 m,
 - dla budynków gospodarczych lub garaży – 10,5 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie kolorystyki elewacji i dachów – obowiązują odpowiednio ustalenia § 6 pkt 3;
 - 7) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy o kącie nachylenia do 42°, z dopuszczeniem innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, lukarn i okien połaciowych;
 - 8) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 9 pkt 5.
5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki – 3000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° – 120°;
 - 4) zasady ustalone pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne.
6. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.
7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.
8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
9. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 10%.
- § 12. 1.** Wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
 - 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 i krajobrazu, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu odpowiednio zgodnie z § 6;
 - 2) zasady ochrony środowiska i przyrody odpowiednio zgodnie z § 7;
 - 3) ustala się w granicach planu szerokość drogi KD-D w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: ul. Przyparkowa – północna linia rozgraniczająca i pas terenu o zmiennej szerokości od 4,1 m do 4,3 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) parametry geometryczne i funkcjonalne rozwiązania drogi (w tym jej dostępność) winny uwzględniać wymogi przepisów odrębnych dla dróg klasy dojazdowej;
 - 5) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
4. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 8.
5. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na poziomie 0,1%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 13. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz – Jawczyce – Mory – część I, uchwalonego uchwałą Nr LXII/638/18 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 4 października 2018 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2018 r., poz. 10559.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

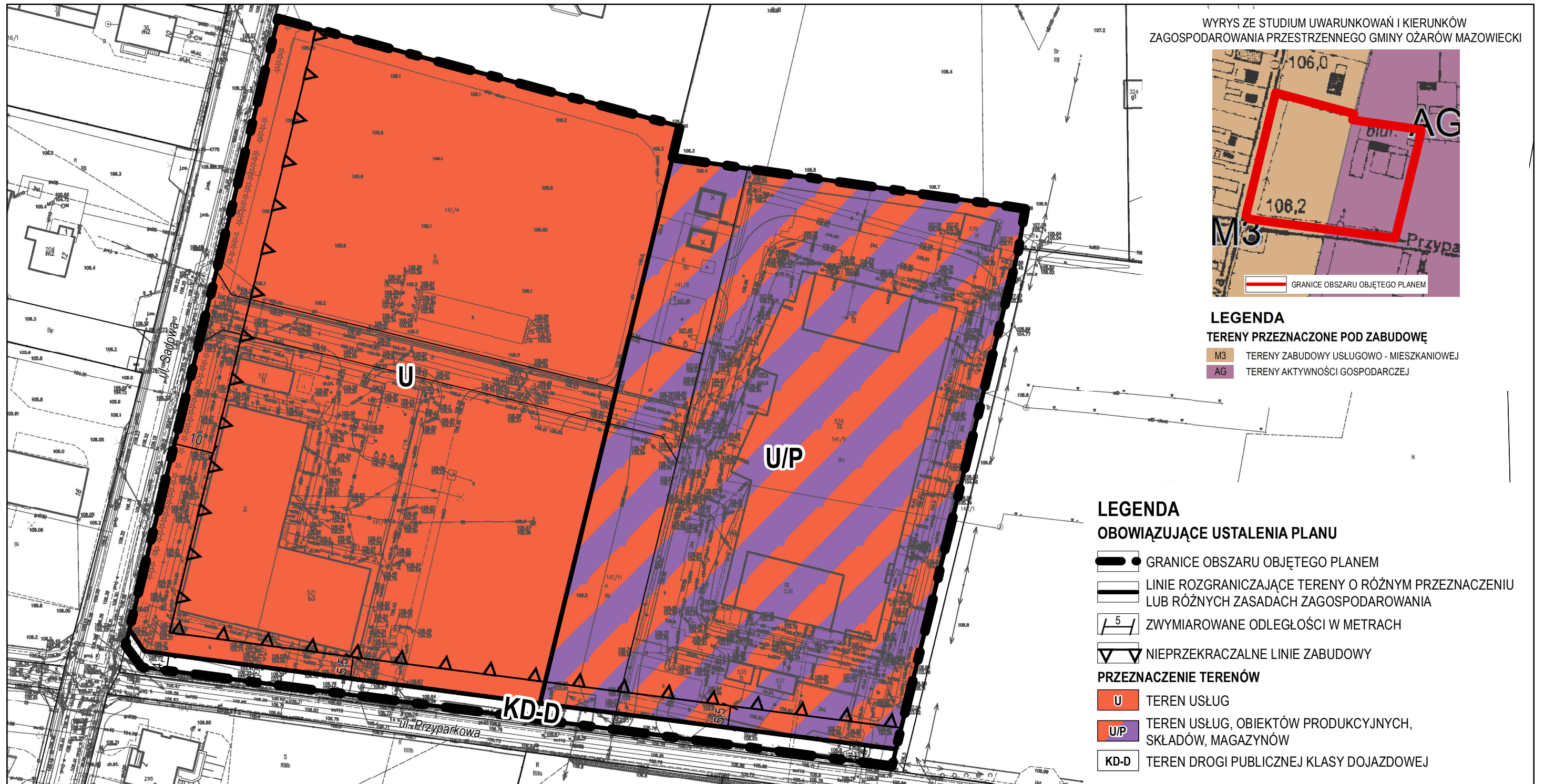
§ 15. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA CZĘŚCI WSI JAWCZYCE - W REJONIE ULIC PRZYPARKOWEJ I SADOWEJ

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 Metrów



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia.....2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI
DLA CZĘŚCI WSI JAWCZYCE – W REJONIE ULIC PRZYPARKOWEJ I SADOWEJ**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Jawczyce – w rejonie ulic Przyparkowej i Sadowej:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi/ Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	29.07.2021	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktów 1, 2			patrz j.n.
<p>Treść uwagi:</p> <p>1. Uwaga w zakresie utrzymania w mocy aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim nr LXII/638/18 z dnia 4 października 2018 r.</p> <p>2. Uwaga w zakresie utrzymania 13 m szerokości w liniach rozgraniczających ul. Przyparkowej, zgodnej z obowiązującym planem miejscowym. Zaproponowana w projekcie planu szerokość ul. Przyparkowej w jej aktualnej szerokości jest sprzeczna z zapisami ustaw i studium.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 1 uwagi – kontynuuje się procedowanie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 2 uwagi – uwaga bezprzedmiotowa – całkowita szerokość ul. Przyparkowej w liniach rozgraniczających w projekcie planu i w przylegającym do niego obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego łącznie wynosi już 13 m wraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań.</p>										

2	13.03.2024	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzględniona			patrz j.n.
<p>Treść uwagi: Uwaga w zakresie odrzucenia w całości projektu planu i jego dalszego procedowania oraz podjęcia uchwały odnośnie powrotu do uchwały nr XLI/395/2013 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 12.09.2013 r.</p>										
<p>Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – kontynuuje się procedowanie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>										
3	09.09.2024	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktów 1, 2, 3, 4, 5			patrz j.n.
<p>Treść uwagi: 1. Dla terenu U/P pozostawienie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na aktualnie obowiązującym poziomie 20%. 2. Dla terenu U pozostawienie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na aktualnie obowiązującym poziomie 30%. 3. Dla terenu U pozostawienie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, na aktualnie obowiązującym poziomie 2,0. 4. Dla terenu U ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. 5. Dla terenu KD-D pozostawienie aktualnie obowiązującej szerokości zmiennej od 12m do 13m odcinka ul. Przyparkowej oraz narożnych ściąg linii rozgraniczających.</p>										
<p>Uzasadnienie: 1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 1 uwagi – pozostawia się wartość wskaźnika zgodnie z projektem planu oraz z poprzednio obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, aby umożliwić dalsze funkcjonowanie zrealizowanych już inwestycji w obszarze projektu planu oraz dla zachowania spójności i kontynuacji zabudowy i zagospodarowania terenu na tym obszarze. 2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 2 uwagi – pozostawia się wartość wskaźnika zgodnie z projektem planu oraz z poprzednio obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, aby umożliwić dalsze funkcjonowanie zrealizowanych już inwestycji w obszarze projektu planu oraz dla zachowania spójności i kontynuacji zabudowy i zagospodarowania terenu na tym obszarze. 3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 3 uwagi – pozostawia się wartość wskaźnika zgodnie z projektem planu oraz z poprzednio obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, aby umożliwić dalsze funkcjonowanie zrealizowanych już inwestycji w obszarze projektu planu oraz dla zachowania spójności i kontynuacji zabudowy i zagospodarowania terenu na tym obszarze. 4. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 4 uwagi – pozostawia się ustalenia w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z projektem planu – na przedmiotowym obszarze nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej, zatem nie ma możliwości ustalić wskazanego w uwadze dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. 5. Uwaga nieuwzględniona w zakresie punktu 5 uwagi – pozostawia się linie rozgraniczające terenu KD-D zgodnie z projektem planu. Całkowita szerokość ul. Przyparkowej w liniach rozgraniczających w projekcie planu i w przylegającym do niego obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego łącznie wynosi już 13 m wraz z narożnymi ściągami linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań – uwaga bezprzedmiotowa.</p>										

4	09.09.2024	Osoba fizyczna	patrz j. n.	cały obszar planu			Uwaga nieuwzględniona			patrz j.n.
<p>Treść uwagi: Uwaga sprzeciwiająca się dalszemu procedowaniu niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>										
<p>Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – kontynuuje się procedowanie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>										

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Jawczyce – w rejonie ulic Przyparkowej i Sadowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Jawczyce – w rejonie ulic Przyparkowej i Sadowej.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Jawczyce – w rejonie ulic Przyparkowej i Sadowej, obejmują:

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

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 266 ze zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 ze zm.) przy czym:

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

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

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

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 266 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Jawczyce
– w rejonie ulic Przyparkowej i Sadowej

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Jawczyce – w rejonie ulic Przyparkowej i Sadowej sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXVIII/266/20 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla części wsi Jawczyce – w rejonie ulic Przyparkowej i Sadowej.

Obszar planu położony jest we wschodniej części gminy Ożarów Mazowiecki.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) stwierdza się brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki, przyjętego uchwałą Nr LXXIV/683/23 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 14 grudnia 2023 r.

Obszar objęty planem wskazany jest jako teren usług, teren usług, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz teren drogi publicznej. Obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany. Dla realizacji inwestycji nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nieleśne. Do planu uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w tym:

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

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

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

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

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

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

Istniejąca i planowana zabudowa znajduje się w zasięgu publicznego transportu zbiorowego. Obszar objęty planem znajduje się w znacznej części na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Plan ustala nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez stosowanie uniwersalnego projektowania lub racjonalnych usprawnień w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ożarów Mazowiecki” oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonej w marcu 2024 r., przyjętej uchwałą Nr LXXVIII/728/24 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu miejscowego nie wpłynie znacząco na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688)) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 22 czerwca 2021 r. do dnia 15 lipca 2021 r., w tym czasie przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie składania uwag, tj. do dnia 29 lipca 2021 r. wpłynęła uwaga.

Projekt planu był ponownie wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 6 lutego 2024 r. do 28 lutego 2024 r., w tym czasie przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie składania uwag, tj. do dnia 14 marca 2024 r. wpłynęła uwaga.

Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego po raz trzeci w dniach od 30 lipca 2024 r. do 22 sierpnia 2024 r., w tym czasie przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie składania uwag, tj. do dnia 9 września 2024 r. wpłynęły uwagi.