

Projekt

z dnia 23 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/...../2024
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE**

z dnia 23 maja 2024 r.

**w sprawie zmiany Nr II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.), a także zapisami art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Ożarowie Nr LXIV/447/2023 z dnia 24 maja 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania „zmiany Nr II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH GMINY” uchwalonego uchwałą Nr XLII/423/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 24 lutego 2023r.,

**Rada Miejska w Ożarowie,
uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne planu

§ 1. Uchwala się ZMIANĘ NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIV/226/2005 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 września 2005r. (ogłoszoną z dnia 29 listopada 2005r. w Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 270, poz. 3349) zwaną dalej „planem”. Szczegółowy przebieg granic planu określa rysunek planu, stanowiący załączniki Nr 1A, Nr 1B, Nr 1C i Nr 1D do uchwały.

2. Plan składa się z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz z poniższych załączników, będących jej integralną częścią:

- 1) **załączników Nr 1A, 1B, 1C i 1D** – zawierających część graficzną planu w postaci rysunków planu stanowiących integralną część uchwały;
- 2) **załącznika Nr 2** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) **załącznika Nr 3** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **załącznika Nr 4** – stanowiącego dane przestrzenne dla planu, w postaci dokumentu elektronicznego GML.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o tj.:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.);
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ożarowie w sprawie ZMIANY NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA;

- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały i na rysunku planu, o którym mowa w pkt 4;
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalonego niniejszą uchwałą, przedstawiony na mapie pozyskanej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Opatowie, w skali 1:2000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 5) **obowiązującym planie** – należy przez to rozumieć uchwałę Nr XXXIV/226/2005 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 września 2005r. w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA (ogłoszoną dnia 29 listopada 2005r. w Dz. Urz. Woj. Święt. Nr 270, poz. 3349);
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem literowo-cyfrowym, o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi tzn. obejmuje nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które na danym terenie obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie;
- 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi i określoną w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu w obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu konstrukcji tego obiektu;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m.
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;
- 13) **miejsca postojowe** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, związane z przestrzenią do parkowania pojazdów kołowych;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;
- 15) **gminie** – należy przez to rozumieć GMINĘ OŻARÓW;
- 16) **dachu zielonym** - należy przez to rozumieć pokrycie dachowe, składające się z warstw umożliwiających uprawę, roślinność na nim i/lub organizację na nim ogrodu, w tym ogrodu skalnego;
- 17) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 18) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć urządzenia lub zespół urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 19) **magazynie energii** – należy przez to rozumieć urządzenia lub zespół urządzeń o jakich mowa w przepisach odrębnych;

20) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²), które nie kwalifikują się jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący tą działalność posiada tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;

§ 3. Występujące na rysunku planu oznaczenia graficzne stanowią:

1) oznaczenia obowiązujące planu, ustalające:

- a) granica obszaru objętego planem;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- d) przeznaczenie terenów wg symboli określonych w § 4;

2) oznaczenia informacyjne planu lub wynikające z przepisów odrębnych:

- a) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 405 "Niecka Radomska" (na całym obszarze planu);
- b) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW;
- c) strefa sanitarna 50m÷150m od istniejącego cmentarza czynnego / (szary) poza granicami opracowania;
- d) granice i obszar Natura 2000 "Przełom Wisły w Małopolsce" / (szary) poza granicami opracowania;
- e) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV;
- f) przybliżona powierzchnia terenu;
- g) wymiarowanie;

§ 4. Na rysunku planu, wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami:

- 1) **PEF** – teren elektrowni słonecznej;
- 2) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 3) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 5) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 6) **L** – teren lasu;
- 7) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów oraz zasady obsługi infrastruktury technicznej, stanowią łącznie ustalenia planu.

2. Za zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną na obszarze objętym planem, o której mowa w **rozdziale 5** stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych i przepisów odrębnych.

3. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany planu, jeżeli w oczywisty sposób daje się dostosować ustalenia planu do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

§ 6. Granice obszaru planu zostały określone na rysunku planu i wyznaczone na podstawie uchwały Nr LXIV/447/2023 z dnia 24 maja 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania „zmiany NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA”.

§ 7. Plan obejmuje obszary zlokalizowane w obr. ewid. Lasocin i Szymanówka, gm. Ożarów, o łącznej powierzchni wszystkich terenów objętych planem około **32,2511ha**, w granicach określonych na rysunku planu.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne planu
Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5m do granicy działki;
- 2) utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone zostały w Dziale III oraz na rysunku planu;
- 4) zaleca się dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń frontu działek do cech architektonicznych budynku;
- 5) w przypadku budowy obiektów i urządzeń telefonii komórkowej lub/i internetu szerokopasmowego nakaz ich realizacji z wykorzystaniem elementów maskujących dla tej infrastruktury;
- 6) należy szczególnie zadbać o atrakcyjne wizualnie, funkcjonalnie i estetyczne kształtowanie dachów obiektów funkcji podstawowej, gdzie preferuje się tzw. dachy zielone dla budynków jednokondygnacyjnych;
- 7) realizacja reklam, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony frontu działki budowlanej;
- 9) nakaz dostosowania rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń frontu działek do cech architektonicznych budynku funkcji podstawowej, w nawiązaniu do tradycyjnych materiałów takich jak: kamień, drewno, cegła z dopuszczeniem stosowania nowoczesnych ich imitacji o wysokiej estetyce oraz dostosowanie wysokości oraz materiału ogrodzeń do publicznego charakteru terenów;
- 10) nakaz tworzenia powiązań pomiędzy poszczególnymi obiektami w terenie funkcjonalnym w planie oraz z uwzględnieniem sąsiadujących terenów poza planem, poprzez realizację ciągów komunikacji pieszej i komunikacji pieszo-rowerowej;
- 11) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ustala się:
 - a) dopuszczenie sytuowania syren w celu alarmowania i powiadomienia mieszkańców w przypadku zagrożeń;
 - b) dla syren, o których mowa w lit. a, takie rozmieszczenie, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych syren, aby swym zasięgiem pokryły teren objęty planem;
 - c) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi.
- 12) w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się:
 - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany gminny (miejski) system zaopatrzenia w wodę;
 - b) wyposażenie nowo projektowanych przewodów wodociągowych w hydranty, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - c) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.
- 13) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) nakaz zachowania równowagi wodnej przy niwelacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 15) na całym obszarze planu dopuszcza się zmianę niwelacji terenu z zachowaniem przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 16) na całym obszarze planu wprowadza się nakaz stosowania rozwiązań w zakresie uniwersalnego projektowania, jeśli wymagają tego przepisy odrębne;
- 17) dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego planu;
- 18) dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia podstawowego planu bez wprowadzenia przeznaczenia uzupełniającego;
- 19) dopuszcza się realizację ustaleń klas przeznaczenia terenu wskazanego w planie w danej jednostce jako osobne przeznaczenie lub łączone;
- 20) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 9. 1. W zakresie form ochrony przyrody, ustala się część obszaru objętego planem w granicach terenu oznaczonego symbolem ZN jak wskazuje się na rysunku planu, znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Przełom Wisły w Małopolsce”, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem wszelkie działania inwestycyjne podlegają obowiązkowi racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 405 "Niecka Radomska", na terenie, którego obowiązują zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

4. Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy sanitarnej od czynnego cmentarza w promieniu od 50 m do 150 m. Obowiązują w tym obszarze, na części terenu oznaczonego w planie symbolem 1MN-U zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. W celu ochrony środowiska na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych powierzchniowo do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz stosowania rozwiązań zapewniających oczyszczenie ścieków przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska dotyczący terenu oznaczonego w planie symbolem:
 - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MN-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 5) nakaz usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w oparciu o prawo miejscowe, w tym w zakresie gminnego systemu usuwania odpadów;
- 6) nakaz zdejmowania warstwy humusu przy realizacji inwestycji z wykorzystaniem go do realizacji terenów zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa ochrony środowiska;
- 7) nakaz wykorzystywania ziemi, przemieszczanej w trakcie realizacji inwestycji, do prac związanych z niwelacją terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami;

- 8) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującego naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich;
- 9) ochronę zasobów wód podziemnych z uwagi na położenie obszaru planu w granicach głównych zbiorników wód podziemnych poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, przy uwzględnieniu zasad ochrony wynikających z przepisów odrębnych;
- 10) w wyznaczonych terenach elektrowni słonecznej, na etapie realizacji inwestycji i postępowań środowiskowych wynikających z przepisów odrębnych, należy uwzględnić dogodny i możliwy dla migracji zwierząt pas zieleni wolny, od jakichkolwiek barier ograniczających ich przemieszczanie się; szerokość i ostateczny przebieg pasów zieleni winien zostać zweryfikowany na podstawie szczegółowego rozpoznania terenu, występujących na tym obszarze gatunków zwierząt i dogodnych dla nich warunków migracji, których analiza będzie wynikać z przepisów odrębnych.

§ 11. 1. Wyznacza się strefę sanitarną ochrony cmentarza w odległości od 50m do 150m od granicy terenu istniejącego cmentarza wyznaczonego poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenów o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz:

- 1) poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z ujęć indywidualnych;
- 2) lokalizowania ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. Ustala się nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz kształtowania obiektów nowo wznoszonych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych.

Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Dla części obszaru objętego planem (na całości terenu oznaczonego w planie symbolem 1MN-U) ustanawia się obszar pośredniej ochrony konserwatorskiej - strefa B, dla ochrony układu przestrzennego miejscowości Lasocin ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. W obszarze strefy B ochrony konserwatorskiej ustala się zachowanie wartości zabytkowej w zakresie zagospodarowania terenu, sposobu kształtowania brył budynków, kompozycji i wystroju elewacji oraz jej kolorystyki, kształtu dachów, stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej i jej podziałów, rodzaju materiałów budowlanych.

3. Na terenie objętym planem nie występują strefy ochrony archeologicznej.

4. W razie odkrycia w toku robót ziemnych przedmiotu w granicach planu, co do którego istniałoby przypuszczenie, że jest on zabytkiem, sposób postępowania określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Nie ustala się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

Rozdział 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. Powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego w planie, stanowiącego wewnętrzną obsługę obiektów i budynków w obszarze planu z układem zewnętrznym, należy realizować poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem planu: drogi gminne oznaczone symbolem 14KDG i 15KDG w obowiązującym planie (dz. nr ewid. 975, 2266, 2323/1) i/lub drogę powiatową nr 1527T i nr 1578T (oznaczone w obowiązującym planie symbolami: 2KDP, 3KDP, 7KDP i 8KDP).

2. Ustala się konieczność wyznaczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenach wyznaczonych w planie poprzez realizację w terenie inwestycji i na poniższych zasadach:

- 1) minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każde 100 miejsc konsumpcyjnych w budynkach handlowo-usługowych, biurowych i/lub 100m² ich powierzchni użytkowej i/lub sprzedaży;
- 3) minimum 1 miejsce parkingowe w pozostałych budynkach usługowych na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;

3. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingowa, w zakresie terenów:

- 1) dróg publicznych i stref o jakich mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) innych niż wymienione wyżej (ust. 3 pkt 1) a wymagających realizacji takich miejsc w trybie przepisów odrębnych, ustala się na min. 4% wszystkich realizowanych miejsc postojowych w terenie działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej ustala się nakaz dostępności osób niepełnosprawnych do obiektów i urządzeń obsługi ludności oraz urządzeń komunikacyjnych.

5. Ustala się możliwość realizacji dojazdów, na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Miejsca parkingowe o jakich mowa w ust. 2 i 3 należy realizować w granicach terenów funkcjonalnych i w granicach planu.

§ 15. 1. W zakresie uzbrojenia terenu ustala się:

- 1) obsługę **gospodarki wodnej** poprzez:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub/i projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z istniejącej sieci wodociągowej czerpiącej z ujęcia wody Czachów;
 - b) włączenie obiektów budowlanych do sieci przez przyłącza indywidualne;
 - c) realizowanie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym zaopatrzenie w hydranty przeciwpożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) parametry projektowanych oraz rozbudowywanych istniejących odcinków sieci i urządzeń wodociągowych ustalone zostaną w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) obsługę **gospodarki ściekowej** oraz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Ożarowie poza obszarem objętym planem, lub innej oczyszczalni ścieków, jeżeli wyniknie to z programu rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej gminy, przez projektowane sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) wyposażenie obszaru objętego planem w kanalizację sanitarną przez istniejącą i/lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) obowiązek podłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej oraz włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszczenie budowy bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków, w przypadku braku zasadności ekonomicznej lub możliwości technicznej podłączenia do systemu kanalizacji miejskiej, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z dróg, placów postojowych, parkingów i utwardzonych dojazdów docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się do czasu jej realizacji oraz z terenów pozostałych powierzchniowo po terenie w ramach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) dopuszczenie wtórnego wykorzystania wód deszczowych dla potrzeb związanych z utrzymaniem zieleni;

g) parametry projektowanych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz indywidualnych rozwiązań technicznych ustalone zostaną w projektach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) zasilanie w **energię elektryczną** poprzez:

- a) system elektroenergetyczny stanowiący urządzenia i linie elektroenergetyczne istniejące, tj. odcinki linii niskiego napięcia i średniego napięcia oraz stacje transformatorowe poza obszarem planu;
- b) zasilanie terenów objętych planem z istniejących i projektowanych sieci średniego napięcia i niskiego napięcia poprzez możliwość modernizacji lub rozbudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
- c) zasilanie terenów objętych planem poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, tj. mikroinstalacje OZE, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) projektowane nowe przyłącza energetyczne oraz zmiany przebiegu istniejących już sieci a także nowe projektowane sieci należy wykonać zgodnie z warunkami uzyskanymi w trybie przepisów odrębnych;
- e) dopuszcza się i promuje prowadzenie w ziemi układu zasilania na obszarze planu w zakresie linii niskiego napięcia i średniego napięcia 15kV;
- f) nowe stacje transformatorowe, lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) plan określa orientacyjne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wymagającą uściślenia w projekcie budowlanym, sporządzonym zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) zaopatrzenie w **gaz** poprzez:

- a) istniejące i projektowane sieci dystrybucyjne średniego ciśnienia, które mogą być lokalizowane jako przebiegające przez posesje z zachowaniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obsługę telekomunikacyjną poprzez **łączość telefoniczną i internetową** w granicach planu z istniejącej poza planem i projektowanej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń telefonii komórkowej i internetu szerokopasmowego, w sposób określony w przepisach odrębnych.

6) **gospodarka odpadami:**

- a) odpady komunalne z obszaru planu należy gromadzić w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywozić na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
- b) należy prowadzić segregację odpadów i odzysk surowców wtórnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, plan nie wprowadza ustaleń, gdyż obowiązujące „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH GMINY” - nie wyznacza takich obszarów w granicach planu.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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.

§ 17. 1. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi ochroną wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności poza:

- 1) terenami szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) terenami udokumentowanych złóż kopalin mineralnych i granicami terenów górniczych,
- 3) stref ochronnych ujęć wód głębinowych;
- 4) terenami zagrożonymi erozją i osuwaniem się mas ziemnych;

5) obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody, za wyjątkiem Obszaru Natura 2000 o jakim mowa w planie.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania (brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla województwa świętokrzyskiego) stanowiące podstawę określenia ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku podziału geodezyjnego – w celu ustalenia innego niż istniejący układ działki budowlanej obowiązują następujące zasady wydzielania nowych działek dla terenów określonych w planie symbolami:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek dla terenów wyznaczonych w planie symbolami:

a) MN: **800m²** - dla zabudowy wolnostojącej, **500m²** - dla zabudowy bliźniaczej;

b) MN-U: **600m²** - dla zabudowy usługowej i mieszkalno-usługowej, dla zabudowy mieszkalnej jak dla terenów MN;

2) Dla terenów o jakich mowa w pkt 1 - szerokość frontu działki min. 20,0m;

3) dostęp do drogi publicznej nowo wydzielanych działek realizowany bezpośrednio z układu dróg publicznych lub ogólnodostępnych dróg wewnętrznych lub dojazdów.

3. Kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego lub granic bocznych działek w przedziale 60° -90°, z możliwością odstąpienia od tej zasady w przypadku działek narożnych i innych, dla których zastosowanie ogólnych zasad nie jest możliwe do zastosowania.

4. Ustalone w ust. 2 i 3 zasady nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz jeśli mają na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia, określonego w planie, użytkowanie terenu zgodnie z jego dotychczasową funkcją.

Rozdział 9.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

§ 20. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu opracowania planu.

Rozdział 10.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 21. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy ustala się:

1) strefę ochronną związaną z instalacjami OZE, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której przebieg jest tożsamy z liniami rozgraniczającymi teren PEF, w zasięgu której:

a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi;

b) pozostałe ustalenia zgodnie z działem II „Ustalenia ogólne” i działem III „Ustalenia szczegółowe planu” uchwały.

2) strefę sanitarną w odległości 50m÷150m od cmentarza czynnego (poza planem), w zasięgu której istnieje możliwość lokalizacji zabudowań mieszkalnych po podłączeniu do sieci wodociągowej, oznaczonej na rysunku planu i zgodnie z przepisami odrębnymi; w strefie tej obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych oraz ustaleń planu zawartych w **§ 11**;

- 3) strefę techniczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, oznaczoną na rysunku planu, o szerokości 15m po 7,5m w obie strony od osi linii, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3m;
- 4) dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ochrony przed promieniowaniem i hałasem od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV i/lub 15/0,8kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 5,0m od obrysu stacji transformatorowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla pozostałych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym związanych z telekomunikacją istniejących i/lub projektowanych w ramach ustaleń i dopuszczenia w przedmiotowym planie obowiązującej strefy techniczne wynikające z przepisów odrębnych.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe planu.

Przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania intensywności zabudowy. Stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **3MN** o powierzchni ok. 0,7892ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu detalicznego, usług rzemieślniczych, usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej.

2. W ramach realizacji przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, dopuszcza się:

- 1) istniejącą zabudowę - z dopuszczeniem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków zrealizowanych w ramach funkcji tej zabudowy w granicach terenu działki budowlanej;
- 2) budynki gospodarcze, garaże;
- 3) wiaty i altany;
- 4) obiekty małej architektury, w tym place zabaw;
- 5) dojścia, dojazdy;
- 6) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych: nie więcej niż 12,0m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) budynków gospodarczych, garażowych: nie więcej niż 7,0m;
 - c) wiat oraz altan nie więcej niż 6,0m;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy: 2,4;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60%;
- 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30%;
- 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;

- b) dachy płaskie, w tym także o odwróconym układzie warstw stropodachu tzw. „dachy zielone”;
 - c) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°, wyłącznie na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych,
 - d) dopuszcza się dowolne kształtowanie formy i kąta dachu dla altan i wiat.
- 7) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachą fałdową;
 - 8) kolorystykę dachów w tonacji: szarości, grafitu, czerwieni w tonacji naturalnej klasycznej dachówki, ciemnej zieleni lub brązu;
 - 9) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) **1MN** z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KR;
- 2) **2MN** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem KDG;
- 3) **3MN** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem 2KDP;

5. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem 2KDP;
- 2) zmienna od 5m do 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem KDG;
- 3) 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KR.

6. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem zapisów ust. 3.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4. na 15%.

§ 23. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczony - na rysunku planu symbolem: **1MN-U** o powierzchni ok. 0,2277 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) teren usług z **wykluczeniem**: teren handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej.

2. W ramach realizacji przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze, garaże, wiaty i altany;
- 2) obiekty małej architektury, w tym place zabaw;
- 3) dojścia, dojazdy;
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków usługowych, mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych: do 9,0m i do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: do 7,0m;

- c) wiat oraz altan: nie więcej niż 6,0m.
- 2) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2;
 - 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60%;
 - 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30%;
 - 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły nowych budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci dachowych od 20° do 35°,
 - b) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połąci dachowych w przedziale od 15° do 45°, wyłącznie na budynkach gospodarczych i garażowych, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki;
 - c) dopuszcza się dowolne kształtowanie formy i kąta dachu dla altan i wiat z zachowaniem stylu architektonicznego budynków funkcji podstawowej.
 - 7) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachą na rąbek stojący;
 - 8) kolorystykę dachów w tonacji: szarości lub grafitu;
 - 9) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) **1MN-U** z drogi publicznej oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem 8KDP.

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1 od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem 7 KDP oraz 8KDP ustala się – zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy o jakiej mowa w ust. 5 o nie więcej niż 30cm, jeśli wynikać to będzie z termomodernizacji budynku.

6. Utrzymuje się istniejącą zabudowę budynku dawnego młyna z możliwością przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem ustaleń o jakich mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a oraz pkt 6 lit. a oraz pkt 7 i 8, a także z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz zachowaniem charakteru i stylu istniejącego dawnego młyna.

7. Nakaz kształtowania nowej zabudowy i dyspozycji terenu w nawiązaniu do historycznego charakteru istniejącego młyna z bezwzględnym zasłonięciem obiektu od strony skrzyżowania ulic Ożarowskiej i Dolnej, celem zachowania najazdu i ochrony pola ekspozycji obiektu.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4. na 20%.

9. Dla całości terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu oraz w zakresie formy architektonicznej zgodnie z **§ 13 ust. 1 i 2**.

10. Dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z **§ 21 pkt 2**.

§ 24. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczone - na rysunku planu symbolami: **2MN-U i 3MN-U** o powierzchni łącznej ok. 1,3858ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - c) teren usług z **wykluczeniem**: teren handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług sportu i rekreacji, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej.

2. W ramach realizacji przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze, garaże, wiaty i altany;
- 2) obiekty małej architektury, w tym place zabaw;
- 3) dojścia, dojazdy;
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków usługowych, mieszkalnych, usługowo-mieszkalnych: do 12,0m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży: do 7,0m;
 - c) wiat oraz altan: nie więcej niż 6,0m.
- 2) maksymalną intensywność zabudowy: 2,8;
- 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60%;
- 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30%;
- 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - b) dachy płaskie, w tym także o odwróconym układzie warstw stropodachu tzw. „dachy zielone”;
 - c) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych w przedziale od 15° do 45°, wyłącznie na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych i garażowych, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych,
 - d) dopuszcza się dowolne kształtowanie formy i kąta dachu dla altan i wiat.
- 7) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachą fałdową;
- 8) kolorystykę dachów w tonacji: szarości, grafitu, czerwieni w tonacji naturalnej klasycznej dachówki, ciemnej zieleni lub brązu;
- 9) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dla terenów **2MN-U** i **3MN-U** ustala się:

- 1) Obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem 2KDP.

5. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem 2KDP;
- 2) 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem KDG;

6. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem zapisów ust. 2.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4. na 25%.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z § 21 pkt 3.

§ 25. 1. Wyznacza się **teren elektrowni słonecznej**, oznaczony na rysunku planu symbolami **1PEF** i **2PEF**, o powierzchni łącznej ok. 26,1420ha, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: teren elektrowni słonecznej o mocy większej niż 500kW;
- 2) uzupełniającym: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej.
- 3) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 i 2, dopuszcza się:
 - a) wiaty;
 - b) dojeżdżalnice, dojazdy;
 - c) parkingi;
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) magazyny energii.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ich zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 65%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5m, przy czym parametr nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności oraz instalacji i masztów odgromowych;
- 6) geometria dachów o dowolnej formie i kącie nachylenia;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu ustala się z drogi powiatowej nr 1527T oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 3KDP.
- 8) nieprzekraczalna linie zabudowy od drogi powiatowej oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 3KDP – zmienna od 15,0m do 20,0m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) zakaz stosowania rozwiązań technicznych mogących stanowić barierę migracji małych zwierząt.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

4. Dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ograniczenia w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z § 9 ust. 1.

§ 26. 1. Wyznacza się **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RN**, o powierzchni ok. 1,2734ha, dla którego ustala się przeznaczenie pod tereny rolnicze.

2. W ramach realizacji przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
- 2) dojeżdżalnice, dojazdy,
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ich zabudowy i zagospodarowania: zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 27. 1. Wyznacza się **teren lasu** oznaczony na rysunku planu symbolami: **1L** i **2L**, o łącznej powierzchni ok. 1,4051ha, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: teren lasu;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, o ile lokalizacja ta nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów z produkcji w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - b) obiekty budowlane związane z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;

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

- 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym planami urządzania lasów, realizowanymi w trybie przepisów odrębnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 28. 1. Wyznacza się **teren zieleni naturalnej** oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN**, o powierzchni ok. 1,2427ha, o przeznaczeniu:

- 1) podstawowym: teren zieleni naturalnej;
- 2) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) dojścia i dojazdy;
 - c) rowy odwadniające, przepusty;
 - d) obiekty małej architektury;

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- a) ustala się zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- b) ustala się zachowanie istniejących śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej;
- c) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg, przy jednoczesnym spełnieniu przepisów odrębnych;

3. W granicach części terenu, o którym mowa w ust. 1 występuje Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Przełom Wisły w Małopolsce”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w **§9 ust. 1** uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 29. 1. Wyznacza się **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR** o powierzchni łącznej około 0,0258ha.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, wynikających z przepisów odrębnych;
 - b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min. 4,80m z poszerzeniami przy skrzyżowaniach i zatokach (placach manewrowych) – zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) w ramach realizacji funkcji podstawowej, dopuszcza się:
 - a) obiekty i urządzenia funkcji podstawowej;
 - b) chodniki, ciągi piesze i rowerowe;
 - c) rowy odwadniające;

d) urządzenia obce;

e) miejsca parkingowe, place manewrowe;

f) elementy małej architektury nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i zapewniające realizację funkcji podstawowej zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

DZIAŁ IV.

Postanowienia końcowe planu

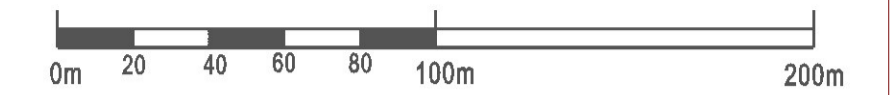
§ 30. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów w granicach sołectw Lasocin – Szymanówka, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIV/226/2005 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 września 2005r. (ogłoszoną dnia 29 listopada 2005r. w Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 270, poz. 3349), w części dotyczącej obszarów objętych niniejszą uchwałą.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

ZMIANA NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA

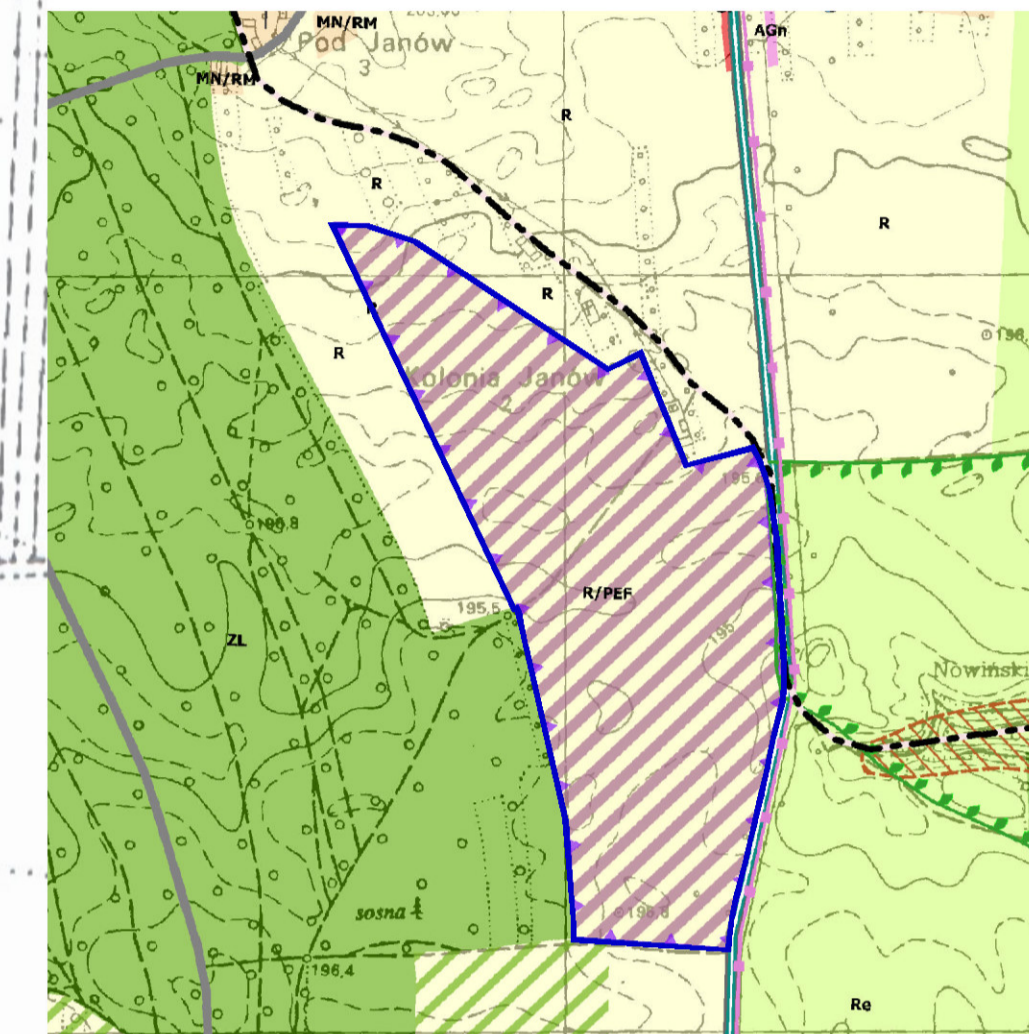
Skala 1:2000
Układ współrzędnych 2000 (strefa VII)



Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ożarów przyjętego Uchwałą Nr XLII/423/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 24 lutego 2023 r.
Skala 1: 10000

ZALĄCZNIK NR 1A

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 2024r.



LEGENDA:

--- Granice sołectw
OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA MOCY USTAWY PRAWO WODNE:
GRANICA GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH:
--- GZWP nr 405 Niecka Radomska

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY OŻARÓW:

- TERENY FUNKCJONALNE:

OBSZARY FUNKCJONALNE OTWARTE:

/// R/PEF - tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych

STREFY OCHRONNE I POTENCJALNYCH UCIAŻLIWOŚCI:

--- Strefa ochronna związana z instalacjami OZE, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Podkład stanowi wektorowa mapa ewidencyjna w skali 1:1000 pozyskana z zasobów PODGIK w Ożarowie
Licencja nr: G.II.6642.475.2023.BI.6721.2.2023.AO
Treść informacyjna poza granicami terenu objętego planem stanowi obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Lasocin-Szymanówka w skali 1:5000 (przeskalowany na potrzeby niniejszego planu do skali 1:2000)

L E G E N D A

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PEF TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- 1,1877ha PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU
- 37m WYMIAROWANIE
- STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU OD URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAISTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 kW
- OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH Nr 405 "NIECKA RADOMSKA" (NA CAŁYM OBSZARZE PLANU)
- GRANICE I OBSZAR NATURA 2000 "PRZEŁOM WISŁY W MAŁOPOLSCIE" / (SZARY) POZA GRANICAMI OPRACOWANIA

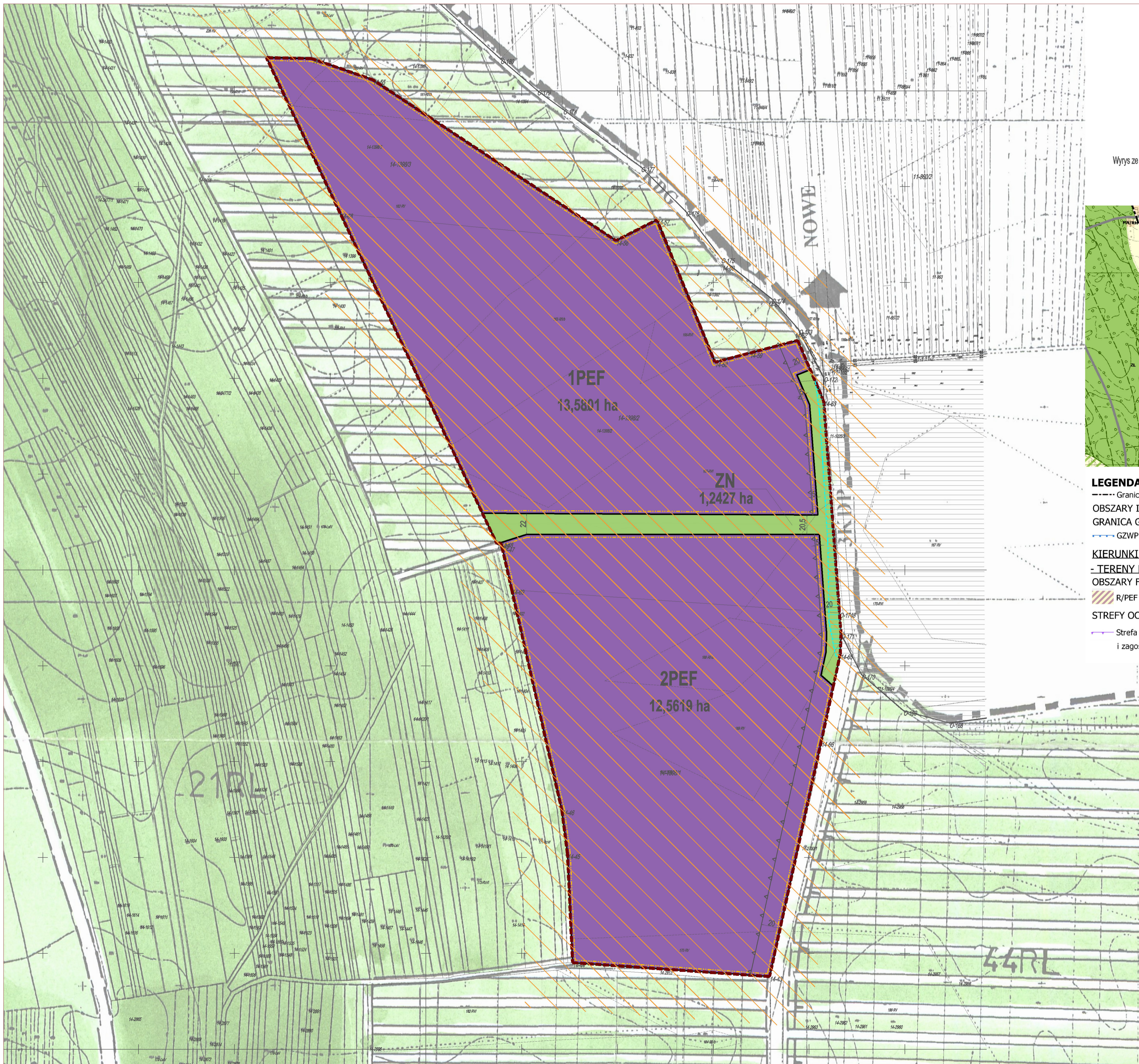
Opracowanie:

Zespół autorski planu:
mgr inż. architekt Karol Skuza Główny projektant

uprawniony do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nr KT-332.
SL URBANISTI POLSKY Nr KR-04.

mgr inż. Edyta Tarasiuk Projektant

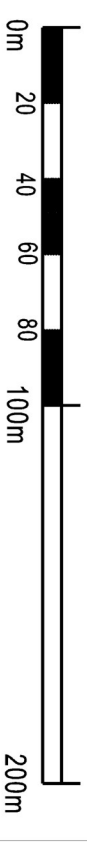
ARCHiplaneo 25-553 KIELCE, UL. KLONOWA 55 lokal 4-5
TEL. KONTAKT.: 502 333 392, 502 109 118
E-MAIL: archiplaneo@onet.eu, www.archiplaneo.pl



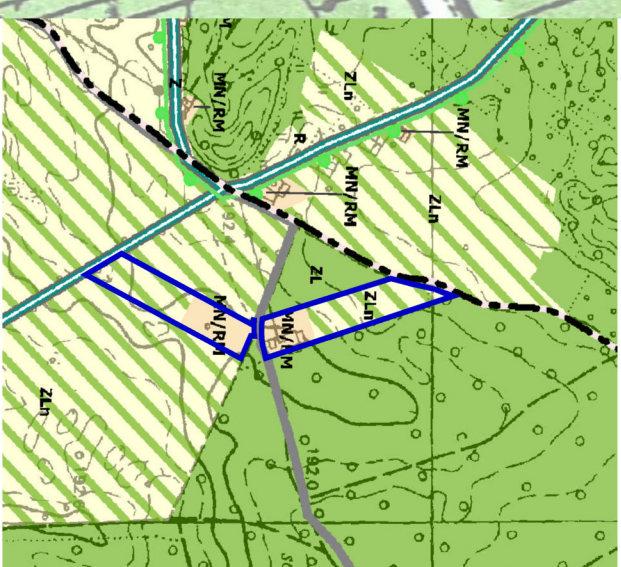
ZMIANA NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA

Skala 1:2000

Układ współrzędnych 2000 (strefa VII)



ZALĄCZNIK NR 1B
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ozarowie z dnia 2024r.



Wzys z Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ozarów przyjętego Uchwałą Nr XLII/423/2023 Rady Miejskiej w Ozarowie z dnia 24 lutego 2023 r.
Skala 1:10000

LEGENDA:

--- Granice sołectw

OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA MOCY USTAWY PRAWO WODNE:

GRANICA GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH:

— GZWP nr 405 Niecka Radomska

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY OZARÓW

- TERENY FUNKCJONALNE:

OBSZARY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE:

■ MN/RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zagrodowej z dopuszczeniem usług

OBSZARY FUNKCJONALNE OTWARTE:

■ ZLn - tereny doleśnisk

Podkład stanowi wektorowa mapa ewidencyjna w skali 1:1000 pozyskana z zasobów PODGK w Ozarowie
Licencja nr: G11/6842_475_2023_BI/6721_2_2023_AO
Tęsie informacje poza granicami terenu objętego planem stanowi obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Lasocin-Szymanówka w skali 1:5000 (przeznaczony na potrzeby niniejszego planu do skali 1:2000)

L E G E N D A

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

■ GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

△ NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY

■ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

■ TERENY LASU

■ TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WENNETRZNEJ

■ OZNACZENIA INFORMACYJNE I WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

1,1877ha PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU

25m WYMIAROWANIE

OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 405 "NIECKA RADOMSKA" (NA CAŁYM OBSZARZE PLANU)



ARCHIPIANO

URBANISTYKA ARCHITEKTURA WNIĘTZA

Opracowanie:
Zespół autorski planu:
mgr inż. architekt Karol Skuza
uprawniony do wykonania zawodu urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nr KI-332.
St. URBANISCI POLSICY Nr KR-04.

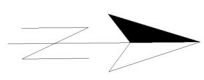
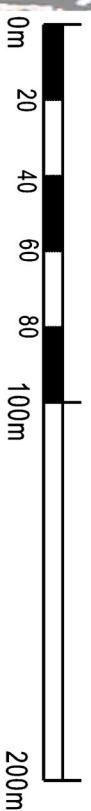
Główny projektant:
mgr inż. Edyta Tarasiuk

25-553 KIELCE, UL. KLONOWA 55 lok.4 i 4-5
TEL. KONTAKT.: 502 333 392, 502 109 118
E-MAIL: archipiano@onet.eu, www.archipiano.pl

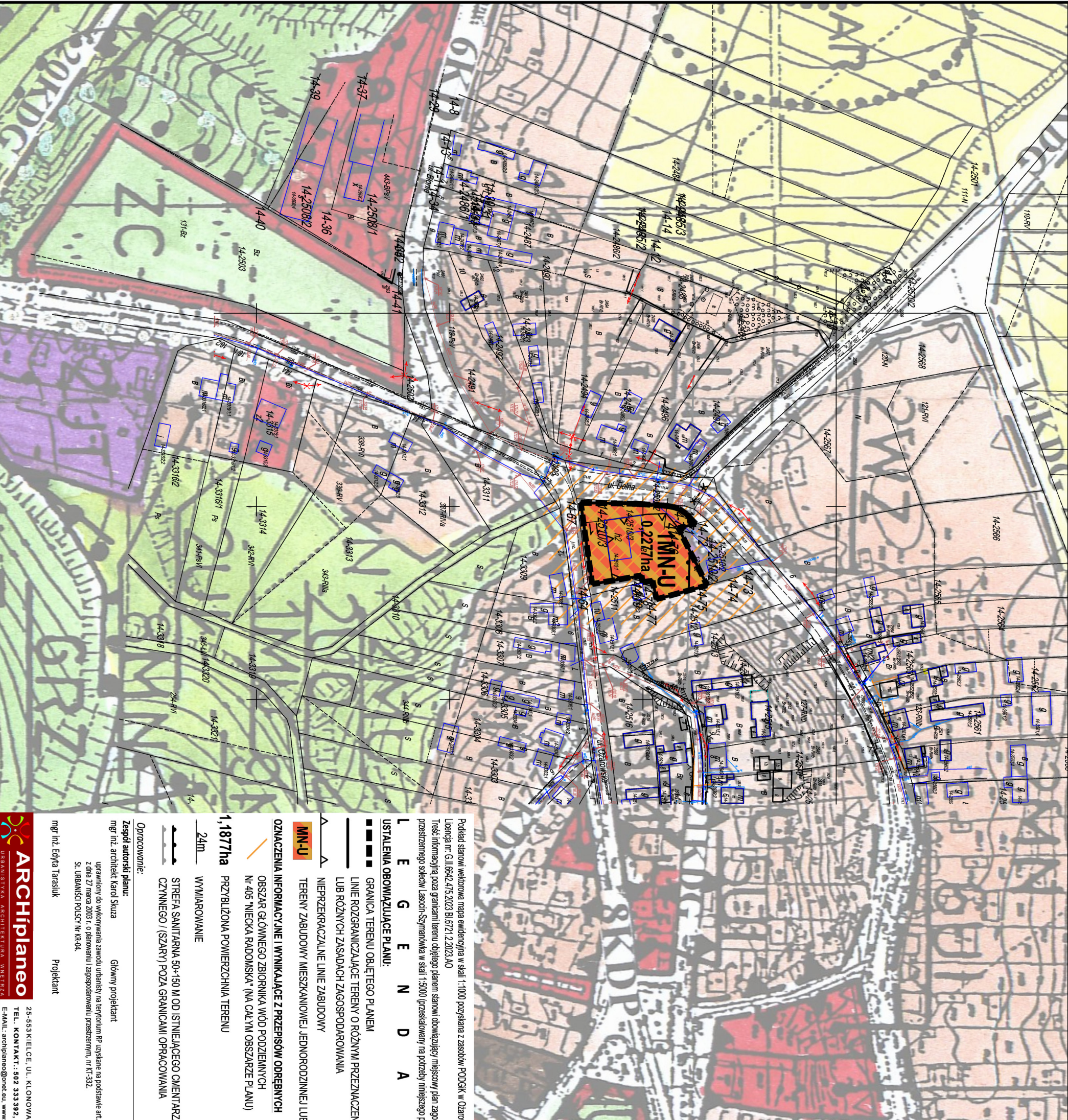
ZMIANA NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OZARÓW W GRANICACH SOLECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA

Skala 1:2000

Układ współrzędnych 2000 (strefa VII)



ZAŁĄCZNIK NR 1C
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ozarowie z dnia 2024r.



Podkład stanowi wektorowa mapa ewidencyjna w skali 1:1000 pozyskana z zasobów PODCOK w Ozarowie

Licencja nr: G.11.6842.4175.2023.Bi.6121.2.2023.A.O

Treść: Informacyjną poza granicami terenu objętego planem stanowi dokumentujący niniejszym plan zagospodarowania przestrzennego sędzów Lasocin-Szymanówka w skali 1:5000 (przekształcony na potrzeby niniejszego planu do skali 1:2000)

L E G E N D A

- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- △ TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MN-U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- OZNACZENIA INFORMACYJNE I WNIKIĄJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- OBSZAR GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- N-405 "NIECKA RADOMSKA" (NA CAŁYM OBSZARZE PLANU)

1,1877ha PRZYBILŻONA POWIERZCHNIA TERENU

24m WNIAMAROWANIE

STREFA SANITARNIA 50+150 M OD ISTNIEJĄCEGO CEMENTARZA CZYNNEGO / (SZARY) POZA GRANICAMI OPRACOWANIA

Opracowanie:

Zespół autorski planu:

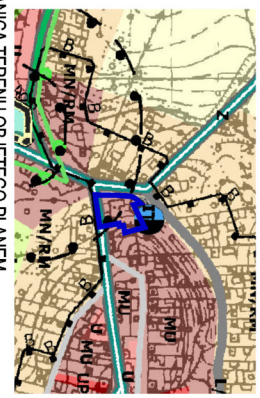
mgr inż. architekt Karol Skuza Główny projektant
uprawniony do wykonywania zawodów urbanisty na terytorium RP uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nr KI-332
St. URBANISCI POLSKI Nr 49-04

mgr inż. Edyta Tarasiuk Projektant

ARCHIplaneo
URBANISTYKA ARCHITEKTURA WIZUALIZACJA
25-659 KIELCE, UL. KLONOWA 55 lokal 4-5
TEL. KONTAKT.: 502 333 982, 502 109 118
E-MAIL: archiplaneo@onet.eu www.archiplaneo.pl

Wzys 2e Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ozarów przyjętego Uchwałą Nr XLII/423/2023 Rady Miejskiej w Ozarowie z dnia 24 lutego 2023 r

Skala 1: 10000



- LEGENDA:**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA MOC USTAWY PRAWO WODNE:
- GRANICA GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH:
- GZWP nr 405 Niecka Radomska
- OBSZARY PROPONOWANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH:
- B - strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
- GŁÓWNE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- Ujęcie wody
- STREFY OCHRONNE I POTENCJALNYCH UCIAZLIWOŚCI:
- Strefa 50 m i 150 m od cementarzy czynnych
- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY OZARÓW -TERENY FUNKCJONALNE:
- OBSZARY FUNKCJONALNE ZAIWSTEWOWANE I ROZWOJOWE:
- MN-U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- IT - tereny obsługi technicznej gminy w zakresie infrastruktury

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../2024

Rady Miejskiej w Ożarowie

z dnia 23 maja 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ożarowie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977), w związku z zapisami art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688), do wyłożonego projektu „ZMIANY NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie **od dnia 25 marca 2024r. do dnia 16 kwietnia 2024r.**

Uwagi do projektu „ZMIANY NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA” **nie wpłynęły w wyznaczonym terminie do dnia 2 maja 2024r.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../2024
Rady Miejskiej w Ożarowie
z dnia 23 maja 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA
W „ZMIANIE NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977) w związku z zapisami art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688) oraz art. 7, ust. 1, pkt 1-3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 609),

**Rada Miejska w Ożarowie,
rozstrzyga co następuje:**

§ 1. Tereny objęte „ZMIANĄ NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA” są uzbrojone i nie wymagają nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2. Gmina Ożarów nie będzie ponosiła kosztów finansowych w związku z uchwaleniem „ZMIANY NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA” na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które służą zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, o których mowa w ustawie o samorządzie gminnym, a stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../2024

Rady Miejskiej w Ożarowie

z dnia 23 maja 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977) w związku z zapisami art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Ożarowie ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 609) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688).

Do sporządzenia zmiany Nr II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXIV/447/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 24 maja 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „zmiany Nr II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA”.

Głównym celem projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie nowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, zgodnie z nowymi kierunkami rozwoju struktury przestrzennej Gminy Ożarów w obrębie sołectw Lasocin i Szymanówka.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje prawo miejscowe przyjęte uchwałą Nr XXXIV/226/2005 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 września 2005r. w sprawie uchwalenia MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA (ogłoszoną dnia 29 listopada 2005r. w Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 270, poz. 3349).

Sporządzenie i uchwalenie zmiany planu ma także na celu zaspokojenie potrzeb wyartykułowanych we wnioskach mieszkańców i doprowadzenie do pełnej zgodności z nowymi kierunkami polityki przestrzennej określanymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów w granicach administracyjnych gminy przyjętym uchwałą Nr XLII/423/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 24 lutego 2023r. w sprawie uchwalenia obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów w granicach administracyjnych gminy, a także doprowadzenie do zgodności z przepisami odrębnymi, które uległy zmianie od wejścia w życie planu wraz z jego zmianami.

W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został do uchwalenia Radzie Miejskiej w Ożarowie.

Projekt planu miejscowego zawiera elementy obligatoryjne wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania nie mają zastosowania i nie zachodzą przesłanki do ich określenia.

W trakcie procedowania zmiany planu miejscowego, zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje i organy oraz ogłoszono na stronie internetowej BIP Urzędu Miejskiego w Ożarowie, w prasie lokalnej i poprzez obwieszczenie na tablicach tj.: Urzędu, miejscowościach Lasocin, Szymanówka, Włonicze o przystąpieniu do opracowania zmiany planu miejscowego. Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje i organy.

W okresie wyłożenia od **25.03.2024r.** do **16.04.2024r.**, z terminem na składanie uwag do dnia **02.05.2024r.** w nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu od osób fizycznych, prawnych.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2.1. Spełnienie wymogów wynikających art. 1 ust. 2:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

W przedmiotowym projekcie planu miejscowego przeznaczają się pod zabudowę tereny atrakcyjne pod kątem projektowanej funkcji, posiadające dostęp do istniejących dróg publicznych i sąsiadujące z obszarami już zabudowanymi i wyposażonymi w podstawowe istniejące urządzenia infrastruktury technicznej. W

zakresie zasad i ochrony kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono zapisy, których celem jest ustalenie sposobu kształtowania struktury zabudowy dotyczących między innymi intensywności zabudowy, geometrii nowo wydzielonych działek, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów, nieprzekraczalnych linii zabudowy, obsługi komunikacyjnej, formy i kolorystyki wykończenia, wymagań dotyczących ogrodzeń, reklam itp. zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach, wskaźnikach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe;

Zapisy planu miejscowego gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. Parametry sprecyzowane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od istniejącej zabudowy i harmonijnie wpisują się w krajobraz kulturowy regionu. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu zawarto w § 12 uchwały.

Nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych i nie ustalono dla nich zasad ochrony, gdyż te wyznaczone zostaną dopiero w audycie krajobrazowym, który jeszcze nie został sporządzony dla województwa świętokrzyskiego.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Wymogi te zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 10 uchwały dotyczące:

- a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- b) gospodarowania wodami opadowymi i ziemią;
- c) gospodarki wodno-ściekowej;
- d) gospodarki odpadami stałymi;
- e) wymogów akustycznych na poszczególnych terenach według przepisów odrębnych;
- f) ochrony wód podziemnych.

Teren objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 405 "Niecka Radomska", na terenie, którego obowiązują zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Uchwała nie zawiera regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków bądź uznanych za parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony. Nie występują również dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony oraz strefy ochrony archeologicznej. W granicach planu, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U, ustanawia się obszar pośredniej ochrony konserwatorskiej - strefa B, dla ochrony układu przestrzennego miejscowości Lasocin. Zasady ochrony w zakresie występujących stref ochrony konserwatorskiej zawarte zostały w §13 ust. 2 planu.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W ramach ochrony zdrowia na całym obszarze objętym planem dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego wprowadzono zapisy dotyczące zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych.

W ramach spełnienia wymagań dotyczących potrzeb osób niepełnosprawnych na całym obszarze objętym planem wprowadzono nakaz stosowania zasad projektowania uniwersalnego oraz wprowadzono zapisy dotyczące realizacji miejsc postojowych wyposażonych w kartę parkingową.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach

z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z przepisami odrębnymi.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni;

Wymóg został spełniony ponieważ, uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu. Zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. W wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

7) Prawo własności;

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z ustaleniami Studium.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, została sporządzona z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa oraz uzgodniona w tym zakresie. W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa na obszarze objętym planem obowiązują zapisy zawarte w § 8 pkt 11 uchwały oraz przepisy odrębne.

9) Potrzeby interesu publicznego;

Niniejsza uchwała zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapis umożliwiający lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń na terenach objętych planem. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji. Projekt planu przewiduje rozbudowę sieci elektroenergetycznej wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej oraz sieci telekomunikacyjnej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, możliwością składania wniosków do planu, ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu, wyłożeniem do publicznego wglądu oraz poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie BIP oraz stronie internetowej Urzędu, oraz poprzez zapewnienie możliwości wszystkim zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Projekt planu w § 15 ust. 1 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Źródłem zaopatrzenia w wodę jest istniejąca magistralna sieć wodociągowa zasilana z ujęcia wody w Czachowie. Doprowadzenie wody do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu dotychczasową sieć wodociągową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze objętym planem.

2.2. Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Organ sporządzający projekt planu miejscowego kierował się wymogami zawartymi w art. 1 ust. 3 ustawy, co zostało zrealizowane poprzez nadanie projektowi planu takiego, a nie innego kształtu. Niniejszy plan

miejscowy jest wypadkową decyzji planistycznych podejmowanych przy uwzględnieniu interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, a także przy uwzględnieniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej niezbędnej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w media.

2.3. Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy dotyczących sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych. Ponadto, wprowadzenie określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, pozostaje w zgodności z sąsiedztwem istniejącej drogi, tak aby zapewnić optymalne jej wykorzystanie, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie; Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, obejmującego ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości wykorzystywania transportu zbiorowego;
- 3) zapewnienie na całym obszarze planu rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych i nakaz tworzenia powiązań pomiędzy poszczególnymi obiektami w terenie funkcjonalnym w planie oraz z uwzględnieniem sąsiadujących terenów poza planem, poprzez realizację ciągów komunikacji pieszej i komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów w granicach administracyjnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy uchwalonych po 1 stycznia 1995r., które zostały przyjęte uchwałą Nr XXV/187/2016 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 16 listopada 2016r. Przedmiotowa ZMIANA NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN - SZYMANÓWKA, będzie zgodna z wynikami oceny aktualności o której mowa wyżej.

Planowana ZMIANA NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN – SZYMANÓWKA, jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów przyjętym uchwałą Nr XLII/423/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 24 lutego 2023r. w sprawie uchwalenia obowiązującym STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH ADMINISTRACYJNYCH GMINY.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 3

Wielkość poniesionych przez Gminę nakładów i spodziewanych dochodów Gminy z tytułu podatków od nieruchomości, została określona w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu sporządzonej łącznie z projektem miejscowego planu.

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.

„*Prognoza skutków finansowych*” sporządzenia ZMIANY NR II MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW W GRANICACH SOŁECTW LASOCIN - SZYMANÓWKA wykazała, że bilans zysków i kosztów sporządzenia oraz uchwalenia niniejszej zmiany planu jest dodatni. Koszty wynikające z uchwalenia zmiany planu obejmują koszty jego sporządzenia, natomiast spodziewane zyski obejmują przede wszystkim wpływy z podatków od nieruchomości, które docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągną ostateczną wartość i będą stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.