

**UCHWAŁA Nr/16
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 2016 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzykuły po północnej stronie ul. Sochaczewskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.¹), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.²), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774 z późn. zm.³) oraz w związku z Uchwałą Nr X/76/15 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 20 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzykuły po północnej stronie ul. Sochaczewskiej, stwierdzając brak naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki” uchwalonego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Zakres regulacji planu
§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzykuły po północnej stronie ul. Sochaczewskiej, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, którego granice przebiegają:
 - 1) od północy: po północnej granicy działki ew. nr 8/25 z obrębem PGR Strzykuły;
 - 2) od wschodu: po wschodnich granicach działek ew. nr 8/25, 8/86, 8/87, 8/88, 8/89, 8/90, 8/91, 8/92, 8/118, 8/116 z obrębem PGR Strzykuły;
 - 3) od południa: po południowych granicach działek ew. nr 8/116, 8/115, 8/114, 8/113, 8/112, 8/117, 8/25, 8/26 i ponownie 8/25 z obrębem PGR Strzykuły;
 - 4) od zachodu: po zachodniej granicy działki ew. nr 8/25 z obrębem PGR Strzykuły.
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 i jej integralnymi częściami, są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

¹ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1890.

² zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

³ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 1688.

§2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym.
3. Oznacza się na rysunku planu elementy informacyjne określone na podstawie przepisów odrębnych:
tereny zdrenowane.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§3.

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
 - 4) 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, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
 - 6) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a

także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

§4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona, a także wody powierzchniowe - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych;
- 3) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określoną w planie funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu przeważający na danej działce budowlanej przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia wskazana pod to przeznaczenie zajmuje, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone w planie, przy czym dopuszczona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje co najwyżej 40 % powierzchni użytkowej budynku, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu towarzyszącym lub uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 7) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; przy czym szerokość sięgacza stanowi front działki budowlanej;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć budynek lub lokal użytkowy wbudowany przeznaczony do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb

ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;

- 9) **zespole zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć co najmniej dwa budynki usługowe o powierzchni nie mniejszej niż 20 m² każdy i elewacji frontowej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, przylegające do siebie w co najmniej 70 % powierzchni co najmniej jednej ściany.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych, które należy rozumieć w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
 - 3) teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
 - 4) teren zieleni naturalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;
 - 5) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

§6.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, innych obiektów, innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, uwzględniając odpowiednio ustalenia § 4 ust. 1 pkt 1:
 - a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 4 m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub 4 m od granicy sięgacza,
 - c) dopuszcza się cofnięcie zabudowy i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg lub od granicy sięgacza;
- 2) w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury - jako obiekty małej architektury dopuszcza się w szczególności: pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, ogrodzenia, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej;
- 3) w zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń:
 - a) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2,2 m od urządzonego poziomu terenu za wyjątkiem: bram i furtek oraz ogrodzeń związanych z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,
 - b) ogrodzenia muszą być ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6 m nad urządzonego poziomu terenu,

- c) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów) oraz jeżeli ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej ogrodzeń pełnych;
- 4) w zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ustala się:
- a) na działce budowlanej lub na ogrodzeniach dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 12 m² i wysokości nośnika do 5 m,
 - b) na elewacjach, na dachach budynków dopuszcza się szyldy, tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji, przy czym szyldy, tablice i urządzenia reklamowe umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
 - c) dopuszcza się szyldy semaforowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 3,5 m² i wysięgu nie większym niż 120 cm,
 - d) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na trójkątnych lub narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę,
 - na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - na obiektach nadziemnych infrastruktury technicznej (w szczególności na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach),
 - na obiektach małej architektury, chyba, że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie, jako nośniki,
 - w sposób powodujący uciążliwości dla użytkowników sąsiadujących budynków, a także powodujące oślepianie przechodniów i użytkowników jezdni;
- 5) określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji i dachów budynków:
- a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej: nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego, pomarańczowego, szarego, grafitowego oraz dachów spośród kolorów: szarego, grafitowego, brązowego, czerwonego, zielonego; dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 20% powierzchni danej elewacji,
 - b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia,
 - c) ustala się pokrycie dachów innych niż płaskie dachówką ceramiczną lub blachodachówką, gontem bitumicznym oraz materiałami tradycyjnymi takimi jak w szczególności: drewno, blacha płaska.

§7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać

na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;

- 3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji usług zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
- 4) zakazuje się odprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków odpowiednio zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia;
- 7) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych, urządzeniami charakteryzującymi się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych wprowadzonych do powietrza;
- 8) 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;
- 9) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z jej przeznaczeniem w planie;
- 10) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§8.

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

oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się:

- a) dopuszczenie inwestowania po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,
- b) dopuszczenie zmian ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§9.

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 odbywa się 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 komunalnej oraz deszczowej,
 - 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) w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury technicznej w drogach, dopuszczenie ich lokalizowania pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,
 - e) dopuszczenie: zachowania, przebudowy, rozbudowy lub przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu,
 - f) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci o minimalnej średnicy \varnothing 90 mm, z ujęć zlokalizowanych poza i na obszarze planu,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z istniejących i realizowanych ujęć własnych (studni kopanych lub wierconych),
 - c) zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz odpowiednie parametry;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, grawitacyjnej o minimalnej średnicy \varnothing 0,20 m lub ciśnieniowej o minimalnej średnicy \varnothing 0,09 m, a następnie kolektorami do oczyszczalni w Pruszkowie (poza obszarem planu) lub innej oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni),
 - c) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych ścieków nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji komunalnej;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg w szczególności poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania i placów z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód,

- d) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg, miejsc do parkowania i placów bezpośrednio do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - e) dopuszczenie możliwości wykorzystania gromadzonych w zbiornikach retencyjnych wód opadowych lub roztopowych do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 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 planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych, zasilanych zgodnie z zapotrzebowaniem ze stacji 110/15kV (poza obszarem planu),
 - b) dopuszczenie likwidacji lub przebudowy elektroenergetycznej sieci napowietrznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu, z dopuszczeniem odtworzenia układu połączeń wyłącznie liniami kablowymi,
 - c) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg/ulic albo na działkach budowlanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu, a nieprzekraczalną linią zabudowy, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu, z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi,
 - d) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną przy pomocy generatorów prądu, oraz urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
- a) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej o minimalnej średnicy \varnothing 32 mm,
 - b) źródłem zasilania jest, położona poza obszarem planu, stacja redukcyjna I^o „Mory”, do której gaz doprowadzony jest gazociągiem wysokiego ciśnienia \varnothing 400 mm,
 - c) zachowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, odpowiednich stref kontrolowanych wokół gazociągów (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,
 - d) zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności:
 - zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
 - umieszczanie szafek gazowych w ogrodzeniach z zapewnieniem do nich dostępności od strony drogi;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe i bezprzewodowe rozprowadzenie linii abonenckich,
 - b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
 - c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną (w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii

odnawialnej), urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi (z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz biogazowni), 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) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez wytwórcę,
 - c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących do przetwarzania odpadów.

§10.

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

- 1) powiązania z układem zewnętrznym obszaru planu zapewnia droga publiczna przylegająca do obszaru planu – ul. Sochaczewska;
- 2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez istniejące drogi publiczne przylegające do obszaru planu – ul. Sochaczewską, drogi wewnętrzne KDW oraz drogi nie określone niniejszym planem, wydzielane na etapie podziału nieruchomości, o minimalnej szerokości 8 m lub poprzez sięgacze;
- 3) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) ustala się realizację miejsc 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:
 - zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny i dodatkowo 3 miejsca do parkowania na lokal usługowy (liczone z miejscami w garażach),
 - dla usług handlu (sklepy, punkty usługowe) – 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na sklep lub punkt usługowy,
 - 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 placówki oświatowej,
 - 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 - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
 - dla klubów i domów kultury – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
 - dla banków – 40 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - 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;
- 4) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§11.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, infrastruktura techniczna;
 - 3) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) na działce budowlanej dopuszcza się: budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący, budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej;
 - 2) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
 - 3) budynki garażowe i gospodarcze dopuszcza się jako dobudowane, wbudowane lub wolno stojące;
 - 4) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
 - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1;
 - 6) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 1,0,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, w tym:
 - budynków mieszkalnych – 11 m,
 - budynków gospodarczych lub garaży – 6 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie geometrii dachów:

- a) ustala się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 42°;
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 8) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 5;
 - 9) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
 - 10) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 3;
 - 11) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 12) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 300 m²;
 - 13) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 3.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 300 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 20 m,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 13 m,
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 7 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.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 8.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują ustalenia zgodnie z § 10.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.
- 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe oraz usługi w oddzielnych budynkach, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, infrastruktura techniczna;
 - 3) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
- 3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6.

4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) na działce budowlanej dopuszcza się: budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej lub budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej, z usługami lub bez usług;
 - 2) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
 - 3) usługi handlu do 200 m² powierzchni sprzedaży w jednym oddzielnym budynku;
 - 4) budynki garażowe i gospodarcze dopuszcza się jako dobudowane, wbudowane lub wolno stojące;
 - 5) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
 - 6) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1;
 - 7) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, w tym:
 - budynków mieszkalnych – 11 m,
 - budynków gospodarczych lub garaży – 6 m,
 - budynków usługowych – 11 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 8) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połąciowych na dachach budynków;
 - 9) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 5;
 - 10) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
 - 11) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 3;
 - 12) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 13) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 300 m²;
 - 14) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 3.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 1000 m²,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 500 m²,

- c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 300 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego – 20 m,
 - b) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej – 13 m,
 - c) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej – 7 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.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 8.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują ustalenia zgodnie z § 10.
10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. 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%.

§13.

1. Wyznacza się teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 6;
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7;
 - 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny U/MN do określonych, w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „zabudowę mieszkaniowo - usługową”.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się realizację usług w formie budynków wolno stojących lub w formie zespołu zabudowy usługowej, z wbudowanymi lokalami mieszkalnymi lub bez wbudowanych lokali mieszkalnych, w tym usługi handlu do 200 m² powierzchni sprzedaży w jednym budynku;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
 - 3) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych, z wbudowanymi usługowymi lokalami użytkowymi lub bez wbudowanych usługowych lokali użytkowych lub lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych;

- 4) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanych usługowych lokali użytkowych do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
 - 5) budynki garażowe i gospodarcze dopuszcza się jako dobudowane, wbudowane lub wolno stojące;
 - 6) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
 - 7) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1;
 - 8) na działce budowlanej ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40%,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m, w tym:
 - budynków usługowych – 11 m,
 - budynków mieszkalnych – 11 m,
 - budynków gospodarczych lub garaży – 6 m,
 - e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 9) w zakresie geometrii dachów:
 - a) ustala się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
 - 10) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachu budynku obowiązują ustalenia § 6 pkt 5;
 - 11) obiekty małej architektury – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 2;
 - 12) ogrodzenia – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 3;
 - 13) tablice i urządzenia reklamowe – ustalenia odpowiednio zgodnie z § 6 pkt 4;
 - 14) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla budynku usługowego wolnostojącego – 1000 m²,
 - b) dla segmentu usługowego w zespole zabudowy usługowej – 20 m²;
 - 15) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 10 pkt 3.
6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla budynku usługowego wolnostojącego – 1000 m²,
 - b) dla segmentu usługowego w zespole zabudowy usługowej – 20 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla budynku usługowego wolnostojącego – 20 m,
 - b) dla segmentu usługowego w zespole zabudowy usługowej – 4 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.
7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 8.
8. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
9. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: obowiązują ustalenia zgodnie z § 10.

10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
11. 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%.

§14.

1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna – zadrzewienia śródpolne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi pieszo-rowerowe, ścieżki dydaktyczne.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zachowanie, ochrona i rewaloryzacja zieleni.
4. Obowiązują następujące zasady ochrony środowiska i przyrody: ustala się zachowanie odpowiednio uwarunkowań określonych w § 7.
5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: zakaz realizacji ogrodzeń oraz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;
6. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z § 8.
7. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
8. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: ustala się obsługę z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu i dróg wewnętrznych.
9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0,1%.

§15.

1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.
3. Obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 7;
 - 2) ustala się szerokość dróg KDW w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDW – zmienna od 10 m do 17 m,
 - b) 2KDW – zmienna od 10 m do 16 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3KDW – 10 m,
 - d) 4KDW – 8 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- e) 5KDW – 8 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 6KDW – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 7KDW – 10 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg KDW:
- a) dopuszcza się lokowanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, chodników, pasów i zatok postojowych, dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów oraz obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz rowów odwadniających;
- 4) nakazuje się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 5) ustala się przekrój jednojezdniowy o dwóch pasach ruchu;
- 6) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenach KDW, dopuszczając lokalizowanie elementów gminnego systemu informacji przestrzennej.
4. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, infrastrukturą techniczną i z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.
5. W zakresie obsługi terenów w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia zgodnie z § 9.
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
7. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie: 0,1 %.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§16.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Strzykuły – Wieruchów – Piotrkówek Duży – Piotrkówek Mały przyjętego Uchwałą Nr 98/07 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 28 sierpnia 2007 r. opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 15 grudnia 2007 r. Nr 261, poz. 8547.

§17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ożarowa Mazowieckiego.

§18.

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.