



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 1 czerwca 2016 r.

Poz. 5048

UCHWAŁA NR XXIV/249/16 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 19 maja 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 (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2015 r., poz. 199 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 r., poz. 774, zm. poz. 1688.) 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. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Zakres regulacji planu

§ 1.1. Uchwala 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;

¹⁾ Zm. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890.

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

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 4) 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. Ilekcioć 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 do parkowania** – 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 na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 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) dopuszcza się cofnięcie zabudowy i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg;
- 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 jezdnii;

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 dopuszczenie inwestowania po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego.

§ 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 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 0,20 m lub ciśnieniowej o minimalnej średnicy 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 32 mm,
- b) źródłem zasilania jest, położona poza obszarem planu, stacja redukcyjna I^o „Mory”, do której gaz doprowadzony jest gazociągiem wysokiego ciśnienia 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 ciepłą ustala się:

- a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną (w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej), urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi (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 jednorodzinna – 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, infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni 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 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 wbudowanego usługowego lokalu użytkowego 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) nieprzekraczalne linie zabudowy 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 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) minimalna 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, infrastruktura techniczna;
- 3) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleni 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 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 wbudowanego usługowego lokalu użytkowego 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) dopuszcza się 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) nieprzekraczalne linie zabudowy 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 o kącie nachylenia połaci do 42°,
 - b) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych 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) minimalna 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;
 - 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) 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 budynku w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wbudowanym usługowym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego usługowego lokalu użytkowego lub lokali mieszkalnych wbudowanych w budynkach usługowych;

- 4) dopuszcza się realizację usług w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego 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) nieprzekraczalne linie zabudowy 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 o kącie nachylenia połaci 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) minimalna 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 przeznaczenie: zieleń naturalna – zadrzewienia śródpolne.

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 zagospodarowania terenu: zakaz realizacji ogrodzeń oraz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenów: ustala się obsługę z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu i dróg wewnętrznych.

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

8. 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 docelowego przeznaczenia terenu 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Cichal

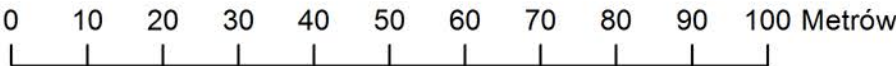


Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/249/16
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 19 maja 2016 r.

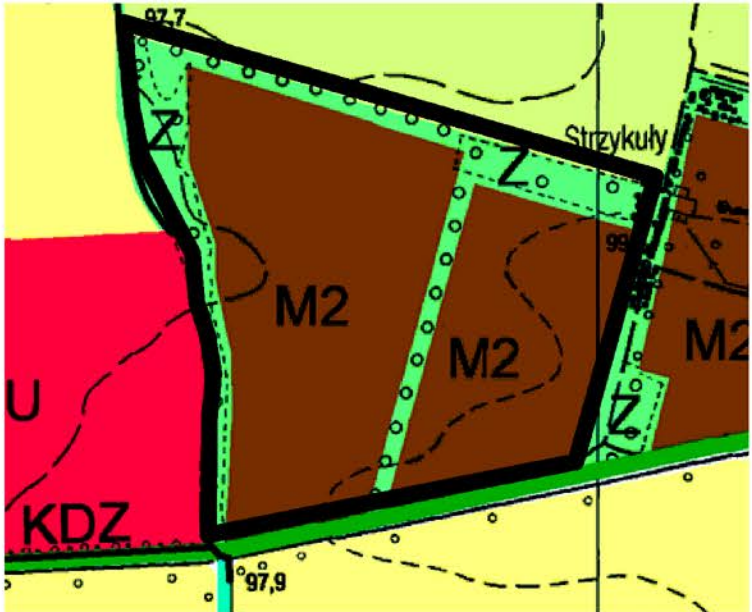
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STRZYKUŁY PO PÓŁNOCNEJ STRONIE UL. SOCHACZEWSKIEJ

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI
UCHWAŁA NR 464/10 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 15 CZERWCA 2010 R.



OZNACZENIA LINIOWE USTALONYCH GRANIC	
	Granice obrębów
TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY	
	R Tereny rolnicze z możliwością realizacji zabudowy zagrodowej
	R1 Tereny łąk i gruntów rolnych wyłączane z zabudowy
TERENY ZIELENI	
	Z Tereny zieleni (nasadzenia ładu polnego)
OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA	
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	
	M2 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
	U Tereny usług (w szczególności: usługi oświaty, nauki, sportu, kultury, kultu religijnego, rekreacji, turystyki i administracji, zdrowia)
UKŁAD KOMUNIKACJI	
UKŁAD DROGOWY	
	Istniejące
	Projektowane
	KDZ Drogi zbiorcze
	KDL Drogi lokalne lub dojazdowe

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- U/MN TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- Z TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH PLANU OKREŚLONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- TERENY ZDRENOWANE

INFORMACJE

- 892 GRANICE DZIAŁEK, NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- GRANICE OBRĘBÓW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA OBSZAREM PLANU

BURMISTRZ OŻARÓWA MAZOWIECKIEGO		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI WSI STRZYKUŁY PO PÓŁNOCNEJ STRONIE ULICY SOCHACZEWSKIEJ		
główni projektanci	mgr inż. arch. Anna Markert mgr inż. Krzysztof Zgierski	WA-122 WA-421
projektanci	mgr inż. Natalia Brzostek mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Maciewicz tech. Urszula Ogłędzka mgr inż. Monika Popławska	WA-440 WA-441

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/249/16
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 19 maja 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzykuły po północnej stronie ul. Sochaczewskiej

Na podstawie 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.) Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim, stwierdza, że:

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzykuły po północnej stronie ul. Sochaczewskiej został wyłożony do wglądu publicznego w okresie od dnia 22 lutego 2016 r. do dnia 21 marca 2016 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, do dnia 6 kwietnia 2016 r., nikt nie zgłosił uwag do wyłożonego projektu planu.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/249/16

Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim

z dnia 19 maja 2016 r.

§ 1. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzykuły po północnej stronie ul. Sochaczewskiej

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzykuły po północnej stronie ul. Sochaczewskiej:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Strzykuły po północnej stronie ul. Sochaczewskiej, obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących rozbudowę infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie w zakresie budowy, rozbudowy infrastruktury zlokalizowane w lub poza linią rozgraniczającą dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to roboty budowlane obejmujące realizację sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia. Powyższa infrastruktura techniczna w obszarze planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zm.);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) przy czym;

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2016-2023).

§ 5. 1. Zadanie z zakresu rozbudowy, przebudowy lub modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.) i w oparciu o wieloletnie programy inwestycyjne.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).