

**UCHWAŁA Nr 195/04
RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM**

z dnia 29 kwietnia 2004 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Kręczki w gminie
Ożarów Mazowiecki.**

(Warszawa, dnia 15 lipca 2004 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwałą nr 266/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 lutego 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki i uchwałą nr 331/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 września 2001r. w sprawie zmiany uchwały nr 266/01 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 6 lutego 2001r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki, Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem dla terenu położonego we wsi Kręczki wyznaczonego: osi ul. Sochaczewskiej, zachodnią granicą drogi na dz. nr ew. 6/56, północną granicą dz. nr ew. 6/61, wschodnią granicą działki nr ew. 86/59 stanowiącą wspólną granicę wsi Kręczki i Strzykuły.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w niniejszej uchwale jest przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową z zielenią parkową.

2. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 3. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu opracowanym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

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

- 1) granica obowiązywania ustaleń planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) zwymiarowane odległości,
- 5) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym,
- 6) miejsca sytuowania obiektów i urządzeń.

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

§ 5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linii rozgraniczających dróg wraz z urządzeniami pomocniczymi,

- 3) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także wskaźniki intensywności zabudowy,
- 4) zasad i warunków podziału na działki budowlane,
- 5) warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego,
- 6) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu związanych z występowaniem ograniczeń,
- 7) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 8) zasad obsługi w zakresie komunikacji.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały i rysunek planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 6) postulatach - należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu,
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 8) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu literami i cyframi,
- 9) działce - należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomości, przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub zainwestowanie; istniejące granice nieruchomości są wniesione na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego na mapie i w terenie,
- 10) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodując zakłóceń w funkcjonowaniu terenu,
- 12) oznaczeniu przeznaczenia terenu przy pomocy kilku symboli - należy przez to rozumieć, że zgodnie z określoną kolejnością zapisu, na terenie mogą występować jednocześnie wszystkie funkcje, kilka lub jedna z nich.
- 13) powierzchni przyrodniczo aktywnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej nie zabudowaną i nie utwardzoną, nie stanowiącą nieprzepuszczalnych nawierzchni dojazdów i dojazdów pieszych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, powierzchnię użytkowaną rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych, a także powierzchnie wodne,
- 14) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (sport, rekreacja, turystyka, wypoczynek, oświata, nauka, administracja, kultura),
- 15) obiektach prowizorycznych - należy przez to rozumieć wszystkie obiekty z wyjątkiem towarzyszących budowie i lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy,
- 16) maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
 - a) nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku, w tym kondygnacji poddasza określanej jako 0,5 kondygnacji i sutereny określanej jako 0,5 kondygnacji (wysokość sutereny określa się na 0,6m do 1,2m od poziomu terenu do poziomu $\pm 0,00$, z tym, że dla obiektów usługowych wysokość sutereny określa się na 0,6m od poziomu terenu do poziom \pm

0,00);

b) maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu $\pm 0,00$ do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich),

- 17) liniach rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania - należy przez to rozumieć, zaznaczone na rysunku planu linią ciągłą, linie dzielące obszar planu na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone wzdłuż granic działek, oraz linie wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych,
- 18) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg i ulic, granic działki lub granic terenów leśnych, wód otwartych, naturalnych cieków i rowów,
- 19) bezpośrednim dojeździe - należy przez to rozumieć zjazd do działek z drogi publicznej,
- 20) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę.
- 21) dojazdach - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających,
- 22) zespole zabudowy - należy przez to rozumieć część, zespołu usługowego; realizowaną jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. W ustaleniach dotyczących ochrony środowiska zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Prawie ochrony środowiska i Prawie wodnym.

§ 7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

1. Przeznaczenie terenów

§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowej z zielenią parkową oznaczony na rysunku planu symbolem U/ZP,
- 2) teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,
- 3) tereny komunikacji- oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
 - KUZ - droga zbiorcza (ul. Sochaczewska),
 - KUD - droga dojazdowa (ulica projektowana).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystywane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

2. Obszary chronione

§ 9. Teren U/ZP jest zmeliorowany. W granicach występowania drenażu rolniczego ustala się:

- 1) likwidację i odpowiednią przebudowę istniejącego drenażu dla zachowania odwodnienia sąsiednich terenów rolnych na warunkach określonych przez zarządzającego,
- 2) w strefie występowania drenażu rolniczego istnieją ograniczenia dla podpiwniczania i fundamentowania. Przed podjęciem działalności inwestycyjnych należy wykonać badania gruntu.

3. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska

§ 10. 1. Plan ustala ochronę i utrzymanie ciągłości zieleni przyulicznej, utrzymanie pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu poprzez ich zachowanie, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem właściwych gatunków.

2. Plan postuluje wkomponowywanie istniejących pojedynczych drzew i grup zieleni w projektowane zagospodarowanie. Odstąpienie od obowiązku ochrony drzew jest również możliwe w przypadku utraty ich walorów przyrodniczo krajobrazowych lub, gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi, po uzyskaniu stosownej decyzji administracyjnej.

3. Plan ustala docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych, wytwarzanych przez użytkowników oraz wprowadza zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

4. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych.

5. Plan ustala minimalną powierzchnię przyrodniczo aktywną zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust.1 pkt 13.

6. Plan ustala obowiązek docelowego odwodnienia terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej.

4. Szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055) wokół gazociągów średniego i niskiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

2. Wskazane w planie tereny usług w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę usług sportu i rekreacji w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

3. Ustala się, że w przypadku zmiany przepisów prawa i norm o zasięgu lokalnych ograniczeń ulegają zmianie zgodnie ze zmianą przepisów prawa i norm, a powyższe zmiany nie powodują konieczności zmiany niniejszego planu.

5. Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 12. Plan ustala zasadę, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) do celów bytowych i usług plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez sieć drugorzędą w układzie pierścieniowym, zasilaną z przewodów w ul. Sochaczewskiej a do celów gospodarczych i przeciwpożarowych z ujęcia na własnym terenie. Ze względu na wymagania przeciwpożarowe plan ustala stosowanie hydrantów zewnętrznych,
- 2) ścieki w systemie rozdzielczym odprowadzone będą do lokalnej oczyszczalni ścieków na terenie U/ZP lub do oczyszczalni na sąsiednich terenach, z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rowu albo do sieci kanalizacji gminnej. Dopuszcza się budowę pompowni kanalizacyjnych; będą to pompownie podziemne oraz czasowe odprowadzenie do szczelnego zbiornika bezodpływowego.
- 3) wody opadowe:
 - a) z dachów odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni przyrodniczo aktywnej działki) i na tereny zielone,
 - b) postuluje się stosowanie w dojazdach nawierzchni przesiąkliwych dla wód opadowych,
 - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji,
 - d) wody opadowe z placów postojowych i powierzchni utwardzonych winny być poddane podczyszczeniu, z substancji ropopochodnych i zawiesin, przed odprowadzeniem do odbiorników. Odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów wymaga uzyskania zgody od zarządzającego rowami. Plan postuluje stosowanie zbiorników odparowywalnych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ do odbiornika,
- 4) energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom z istniejącej i

rozbudowywanej sieci:

- a) warunki zabudowy w pobliżu sieci elektroenergetycznych określa się na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) ustala się w zagospodarowaniu terenu udostępnienie służbom energetycznym wszystkich urządzeń energetycznych występujących na terenie w celu przeprowadzenia prac związanych z bezpośrednią i prawidłową eksploatacją w/ w urządzeń,
 - c) należy liczyć się z koniecznością budowy stacji transformatorowej SN/nn na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, dla której należy wyznaczyć działkę o wymiarach 2 x 3m, pod warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym, przy czym lokalizacja stacji transformatorowej nie będzie wymagała zmian niniejszego planu,
 - d) projektowane w planie obiekty mogą być zasilane z istniejących stacji transformatorowych, pod warunkiem pełnego pokrycia zapotrzebowania zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny,
- 5) plan przyjmuje zasilanie w łącza telefoniczne według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
 - 6) plan ustala, że gaz dostarczany będzie w miarę potrzeb z istniejących podziemnych sieci, po spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych i w uzgodnieniu z operatorem sieci z istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej I^o Mory połączonej ze stacją redukcyjno - pomiarową I^o Rokitno gazociągami wysokiego ciśnienia Ø 400 (poza obszarem planu),
 - a) wzdłuż gazociągów plan ustala strefę kontrolowaną zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - b) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów średniego i niskiego ciśnienia mogą wynosić 0,5m,
 - c) dla zabudowy szafki gazowe, otwierane na zewnątrz winny być sytuowane w linii ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz przewodowy i bezprzewodowy, olej opałowy lekki lub energię elektryczną, albo inne niekonwencjonalne źródła energii,
 - 8) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i wywożenia odpadów komunalnych, a także wyposażenie każdej posesji w urządzenia i miejsce umożliwiające segregację odpadów.

§ 13. 1. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów.

2. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i przyłączy elektroenergetycznych i gazowych do projektowanych w planie obiektów, w rozumieniu Ustawy "Prawo Energetyczne" z dnia 10 kwietnia 1997r., na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów.

3. Lokalizacja sieci i urządzeń poza liniami rozgraniczającymi dróg i dojazdów wymaga uzyskania służebności gruntowej.

4. Plan dopuszcza wycinkę drzew spowodowaną konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

1. Tereny usług U/ZP

§ 14. 1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe -

- 1) sport - przez co należy rozumieć min. wielofunkcyjną halę sportową, baseny, boiska, obiekty sportu kwalifikowanego, place, górkę saneczkową, itp.,
- 2) oświata - przez co należy rozumieć min. szkołę, przedszkole lub inne placówki oświatowe,
- 3) kultura - przez co należy rozumieć min. bibliotekę, kino, dom kultury, itp.

2. Plan ustala przeznaczenie uzupełniające; miejsca postojowe, dojazdy, dojścia, infrastrukturę techniczną dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych (zbiorniki wodne, zbiorniki odparowywalne, tereny stacji transformatorowych SN/nn, pompowni wody, przepompowni ścieków, stacje redukcyjne gazu średniego ciśnienia, lokalna oczyszczalnia ścieków, urządzenia ochrony przeciwpożarowej).

3. Plan ustala przeznaczenie dopuszczalne - towarzyszące zabudowie, budynki zamieszkania

zbiorowego (hotel wraz z gastronomią) oraz mieszkanie wbudowane w obiekty usług.

4. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt 1,2 przeznaczenia.

5. Do czasu realizacji funkcji wymienionych w ust. 1 i 2 plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu.

6. Plan ustala warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) działka:
 - a) plan postuluje zagospodarowanie terenu jako jednej działki i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej,
 - b) zakazuje się samowolnego podnoszenia lub obniżania poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi,
- 2) kształtowanie zabudowy:
 - a) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych,
 - b) zgodnie z definicją zapisaną w § 6 ust. 1 pkt 22 ustala się zabudowę realizowaną w formie zespołu budynków o wysokości do 4 kondygnacji. Dopuszcza się przekroczenie określonej wysokości zabudowy dla dominanty przestrzennej,
 - c) ustala się, że wysokość masztów oświetleniowych, telekomunikacyjnych i reklamowych nie powinna przekraczać 25,0m,
- 3) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg oraz granic działki dla całego terenu U/ZP, oraz ustala nieprzekraczalne linie zabudowy na 6m od linii rozgraniczającej dojazdów, jeżeli takie powstaną.
- 4) plan ustala szczególną ochronę pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu,
- 5) reklamy i inne znaki informacyjno-plastyczne należy sytuować wzdłuż linii ogrodzeń albo na budynkach,
- 6) ogrodzenia należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg KUZ, KUD i dojazdów, nie wyższe niż 1.8m nad poziom terenu i ponad cokół nie wyższym niż 0.6m nad poziom terenu ażurowe, co najmniej w 25%, z narożnym ścięciem linii ogrodzeń nie mniejszym niż 5 x 5m. Zakazuje się grodzienia terenu od strony terenu ZN, sytuowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych.

§ 15. 1. Plan dopuszcza podział terenu U/ZP na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania oraz potrzeb związanych z funkcjonowaniem urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych, powinny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do istniejących dróg i infrastruktury technicznej oraz zachowane, co najmniej 50% powierzchni przyrodniczo aktywnej na każdej działce.

3. Plan dopuszcza wydzielenie dojazdów niepublicznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8m.

§ 16. 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną działek w terenie U/ZP od strony drogi KUD oraz jednym zjazdem na drogę KUZ -ul. Sochaczewska bezpośrednio lub poprzez dojazdy niepubliczne.

2. Odpowiednią ilość miejsc postojowych należy wyznaczyć w terenie U/ZP według następujących wskaźników:

- 1) kultura, sport - 20 miejsc postojowych na 1000m² p. użytkowej,
- 2) sezonowe obiekty handlowe - od 5 do 20 miejsc postojowych na jeden obiekt,
- 3) gastronomia - 40 miejsc postojowych na 100 konsumentów,

2. Tereny zieleni naturalnej ZN

§ 17. 1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe-zieleni naturalna w pasach glebochronnych równiny Błońskiej z drzewostanem do ochrony.

2. Plan ustala zakaz wszelkiej zabudowy i sytuowania miejsc postojowych oraz grodzienia terenu ZN o strony terenu U/ZP.

§ 18. 1. Plan ustala zagospodarowanie terenu łącznie z terenem U/Z i dopuszcza zagospodarowanie

z sąsiednimi terenami zieleni w Strzykułach (na wschód od granicy planu).

2. Plan ustala ochronę i uzupełnienie istniejącego drzewostanu i roślinności niskiej.

3. Plan ustala zachowanie w obrębie terenu ZN, co najmniej 90% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej odpowiednio ukształtowaną zielenią.

4. Zakazuje się samowolnego podnoszenia lub obniżania poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi.

5. Plan zachowuje teren ZN jako jedną działkę.

§ 19. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu ZN poprzez przyległy teren U/ZP.

3. Teren komunikacji KUZ i KUD

§ 20. 1. Plan wyznacza na rysunku planu północną linię rozgraniczającą drogi KUZ oraz określa jej klasyfikację funkcjonalną jako droga. W obszarze planu wyznacza się pod drogę KUZ pas terenu szerokości 10m.

2. Plan wyznacza na rysunku planu linie rozgraniczające drogi KUD, określa jej klasyfikację funkcjonalną jako droga dojazdowa oraz wyznacza korytarz drogi KUD na działce nr ew. 6/56.

3. Plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcie linii rozgraniczającej.

4. W pasach terenów przeznaczonych pod komunikację plan ustala:

- 1) realizację jezdni komunikacji kołowej i przestrzeni dla komunikacji pieszej,
- 2) plan ustala realizację obiektów, urządzeń i przewodów infrastruktury technicznej,
- 3) plan ustala zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew i zieleni przyulicznej oraz wprowadzenie zieleni; trawniki, żywopłoty.

5. W pasach terenów przeznaczonych pod komunikację plan dopuszcza:

- 1) realizację ścieżek rowerowych,
- 2) lokowanie elementów małej architektury; latarnie, ławki, kosze, słupki itp.

6. W pasach terenów przeznaczonych pod komunikację plan zakazuje:

- 1) realizacji zabudowy i obiektów budowlanych,
- 2) realizacji ogrodzeń,
- 3) zatok postojowych.

5. Urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej mogą podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie.

6. Do czasu realizacji drogi KUD plan dopuszcza dotychczasowe wykorzystanie terenu.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 21. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

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

ZAŁĄCZNIK

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WE WSI KRĘCZKI W
GMINIE OŻARÓW MAZOWIECKI**

grafika