

**UCHWAŁA NR XLV/278/2014
RADY GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA
z dnia 5 listopada 2014 roku**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
PUSZCZA MARIAŃSKA OBEJMUJĄCEGO MIEJSCOWOŚĆ WALERIANY – OBSZAR B,
DZIAŁKI NR EWID. 16/2, 16/3, 16/4, 176/1, 176/2 i 177**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. nr 142, poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały nr XXXIV/211/2013 z dnia 18 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmującego wieś Waleriany, stwierdzając że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 9 marca 2006 r. z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Puszcza Mariańska uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmujący miejscowość Waleriany – Obszar B, dz. nr ewid. 16/2, 16/3, 16/4, 176/1, 176/2 i 177, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje działki nr ewid. 16/2, 16/3, 16/4, 176/1, 176/2 i 177 w miejscowości Waleriany, o powierzchni 7,90 ha, w ich granicach ewidencyjnych, położone w gminie Puszcza Mariańska, w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 719 relacji Warszawa – Kamion.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan obejmuje:
 - 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
 - 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
 - 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalna linie zabudowy,
 - obszary ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznych 15 kV,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - b) oznaczenia graficzne wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu,
 - d) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska (Uchwała Nr XXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 9 marca 2006 r. z późniejszymi zmianami) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują:
 - 1) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;

- 2) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 16/2, 16/3, 16/4, 176/1, 176/2 i 177 w miejscowości Waleriany, w gminie Puszcza Mariańska, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Puszcza Mariańska, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który jest niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wydzielonym terenie, pod warunkiem braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone na bazie gotowych surowców, bez konieczności wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, działalność projektowa, pracownice pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., drobna wytwórczość i inne usługi, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 14) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej określonej w %;
- 15) **maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wielkość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznych murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki budowlanej;
- 16) **minimalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wielkość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 17) **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne jednakowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie w stosunku do osi istniejącej drogi;

- 18) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
 - 19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
 - 20) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjny – reklamowy, a nie będący szyldem;
 - 21) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz związane określenie nazwy wykonywanej działalności gospodarczej lub grafikę określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności gospodarczej, lub jeden z tych elementów;
 - 22) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

§ 7.

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w zależności od potrzeb przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu

§ 8.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
U	teren zabudowy usługowej,
U/P	teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów,
R/ZZ	teren rolniczy zagrożony powodzią,
R/Z/ZZ	teren rolniczy, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk, zagrożony powodzią,
KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Dp	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Lp	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/Gp	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii wojewódzkiej, klasy głównej,
KDW	tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1. Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) wiodącym przeznaczeniem na części obszaru objętego planem, położonym po południowo-wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 719 są teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) wiodącym przeznaczeniem na pozostałej części obszaru objętego planem, położonym po północno-zachodniej stronie drogi nr 719 jest teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów,
 - c) tereny zabudowy znajdujące się w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Bolimowsko - Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu podlegają ochronie ustalonej na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) głównym ciągiem komunikacyjnym jest droga wojewódzka nr 719, z której poprzez drogi gminne i drogi wewnętrzne odbywać się będzie obsługa komunikacyjna terenu objętego planem.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Puszcza Mariańska.
3. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach.
4. Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.
5. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10.

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:
 - a) dla terenu istniejącej drogi wojewódzkiej nr 719 przebiegającej pomiędzy dwoma fragmentami obszaru planu ustala się osiowe poszerzenie do 25,0 m w liniach rozgraniczających w celu dostosowania do parametrów drogi głównej, (w granicach terenu objętego opracowaniem wyznaczono pas szerokości 4,50 m przeznaczony pod poszerzenie drogi),
 - b) dla terenu drogi gminnej przebiegającej wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu ustala się osiowe poszerzenie do 12,0 m (w granicach planu wyznaczono pas szerokości 2,0 m przeznaczony pod poszerzenie drogi),
 - c) dla terenu drogi gminnej nr 383005 ustala się osiowe poszerzenie do 12,0 m (w granicach planu wyznaczono pas szerokości 1,0 m przeznaczony pod poszerzenie drogi),
 - d) dla terenów nowoprojektowanych dróg linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości opisanej na rysunku i w § 41-45 niniejszej uchwały.
- 2) ustala się, że linie rozgraniczające pozostałe tereny wyznacza rysunek planu.

§ 11.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Ustala się, że w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy dla budynków od krawędzi brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych mają być zgodne z rozporządzeniem Wojewody w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu;

- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹;
- 6) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12.

Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do jednej z granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych.

§ 13.

Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń.

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania do czasu realizacji ustaleń planu, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych o przęsłach z elementów prefabrykowanych;
- 4) W granicach otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu ustala się nakaz realizacji ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, bez podmurówki lub na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15cmx15cm, w odstępach nie mniejszych niż 10,0m;
- 5) Ustala się zakaz lokalizowania stałych ogrodzeń na podmurówce na terenach 1R/ZZ i 1R/Z/ZZ wzdłuż rzeki Suchej;
- 6) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;
- 7) Dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 10,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 6,0m od osi drogi.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15.

1. Obszar objęty planem, położony jest częściowo na terenie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu - wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenów muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego nr 4/2008 z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 8 marca 2008r., nr 73, poz. 733)) oraz rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu

¹ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.).

- (Rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r. w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2006r. Nr 178, poz. 6936) oraz Rozporządzeniem Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2008r. Nr 194, poz. 7022).
2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poza inwestycjami celu publicznego tj. infrastruktura techniczna i komunikacja z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
 3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2, na terenach poza granicami otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak niekorzystnego wpływu na środowisko.
 4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

§ 16.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych

1. Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają postępowania zgodnego z przepisami Prawa Wodnego.
2. Ustala się obowiązek ochrony rzeki Suchej oraz rowów przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem.
3. Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód oraz zakaz zabudowy dla obiektów nie związanych z obsługą techniczną i konserwacją rowów i rzeki Suchej.
4. Ustala się zachowanie pasa co najmniej 1,5m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 17.

W zakresie ochrony powietrza

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
- 2) Ustala się wykorzystanie ekologicznych czynników grzewczych, w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego i innych odnawialnych źródeł energii.

§ 18.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. W obszarze opracowania występują prawne formy ochrony przyrody, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Teren częściowo położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach woj. Mazowieckiego (Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 9 z dnia 4 kwietnia 2005r. w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 75, poz. 1978) oraz rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego nr 4/2008 z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 8 marca 2008r., nr 73, poz. 733).
2. Ponadto fragment terenu położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu (Rozporządzeniem Nr 21 Wojewody

Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r. w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2006r. Nr 178, poz. 6936) oraz Rozporządzeniem Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2008r. Nr 194, poz. 7022), na podstawie którego ustala się m.in. zakaz:

- a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń, gdzie przez likwidację zadrzewień rozumie się wycięcie bez dokonania nasadzeń zastępczych,
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybnej,
 - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.
3. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
 4. Plan ustala zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie cieków wodnych i towarzyszących im zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także budowanie ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej fauny.
 5. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej. W terenach mieszkaniowo – usługowych, a także usługowych i produkcyjnych zieleni należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników.
 6. Ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować na granicy wyznaczonej liniami rozgraniczającymi terenu U/P i U z terenami sąsiednimi w przypadku występowania w pobliżu zabudowy mieszkaniowej.
 7. W terenach komunikacyjnych należy miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i/lub wysoką, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
 8. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II.
 9. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.
 10. Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 6 m².

§ 19.

W zakresie ochrony przed hałasem

1. Tereny określone w planie symbolami MN i MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować w zależności od ich przeznaczenia: MN jako zabudowę mieszkaniową, MN/U na cele mieszkaniowo – usługowe, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
2. Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnych z normami z Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 20.

W zakresie gospodarki odpadami.

1. Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych lub ich kompleksów winno wyznaczać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania odpadów na zasadach wyznaczonych w przepisach odrębnych;
2. Magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska;
3. Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami.

Rozdział 5

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 21.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne².
2. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Wodne.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem 1R/Z/ZZ i 1R/ZZ ustala się zakaz zabudowy budynkami.
4. Dla terenów położonych w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego zabudowa powinna być zgodna z rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego oraz z planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Dla terenów położonych w obszarze chronionego krajobrazu zabudowa powinna być zgodna z rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 22.

1. W obszarze opracowania występują prawne formy ochrony przyrody, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Teren częściowo położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach woj. Mazowieckiego (Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 9 z dnia 4 kwietnia 2005r. w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 75, poz. 1978) oraz rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego nr 4/2008 z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 8 marca 2008r., nr 73, poz. 733). Ponadto fragment terenu położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu, wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu (Rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r. w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2006r. Nr 178, poz. 6936) oraz Rozporządzeniem Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2008r. Nr 194, poz. 7022).
2. W granicach planu znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Suchej (teren 1R/ZZ i 1R/Z/ZZ). Na w/w obszarze obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne.
3. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także narażone na osuwanie się mas ziemnych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 23.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg.

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;

² ROZPORZĄDZENIE MINISTRA PRACY I POLITYKI SOCJALNEJ w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogę wojewódzką nr 719 oraz poprzez istniejące i nowoprojektowane drogi publiczne i wewnętrzne;
 - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 41-45 niniejszej uchwały;
 - 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum:
 - 8.0 m - dla terenów U/P i U,
 - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN.
 - 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m;
 - 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) zgodnie z przepisami odrębnymi³;
 - 7) Droga wojewódzka nr 719, jest drogą urządzoną (utwardzenie i zagospodarowanie), wymaga ona modernizacji w zakresie szerokości;
 - 8) Droga gminna nr 383005, jest drogą utwardzoną o nawierzchni asfaltowej, która wymaga dodatkowo modernizacji w zakresie szerokości i zagospodarowania;
 - 9) Droga gminna, biegnąca wzdłuż południowo-zachodniej granicy planu jest drogą, która wymaga dodatkowo modernizacji w zakresie nawierzchni, szerokości i zagospodarowania;
 - 10) Projektowane drogi gminne i wewnętrzne w obszarze planu, nie są urządzone (utwardzone i zagospodarowane) i wymagają budowy.
- 2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**
- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą wojewódzką nr 719 relacji Warszawa – Kamion poprzez istniejące drogi gminne.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 24.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego Ø110, zasilanego ze stacji uzdatniania wody w miejscowości Mrozy;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 3) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych i wymagań dla hydrantów.

§ 25.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 1500 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.
- 3) Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych wprost do gruntu, powierzchniowych cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych;
- 4) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi o trwałej nawierzchni bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających;

³ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

- 5) Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód w gruncie, ani kierunku ich odpływu.

§ 26.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN zasilaną z GPZ Żyrardów;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną NN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 3) Ustala się budowę sieci SN i NN wzdłuż dróg;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych w celu dostosowania do nowego sposobu zagospodarowania terenu;
- 5) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu, wykorzystywanych do własnych potrzeb.

§ 27.

Zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się zasady i obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego.

§ 28.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 3) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 4) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

§ 29.

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 30.

Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania lub unieszkodliwiania. Odpady, które nie podlegają przetworzeniu lub unieszkodliwieniu należy wywieźć na składowisko odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi⁴;
- 2) Ustala się obowiązek realizacji systemu zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 31.

Ustalenia ogólne:

- 1) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

⁴ Ustawa o odpadach.

- 2) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

§ 32.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, że mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 10

§ 33.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

1. dla terenów o symbolu MN, MN/U, U/P i U – w wysokości 15%,
2. dla pozostałych obszarów w wysokości 1%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN, 3MN
Powierzchnia		4,59 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące - zgodnie z definicją w §5 pkt9 w kubaturze budynku mieszkalnego. <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m, - teren jest zmeliorowany, zasady zagospodarowania zgodnie z § 21, ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	

a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - 8.0 m od linii rozgraniczającej terenu poszerzenia drogi 1KD/Dp, - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, - 4.0 m od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.5, - minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna wysokość - 9.0 m, - budynków gospodarczych i garaży: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna wysokość - 6.0 m.
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° - dopuszcza się dachy mansardowe, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 13.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1000 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	22 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - 1000m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, znajdujących się na terenie objętym planem lub przylegających do obszaru planu oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 35.

Oznaczenie terenu		4MN
Powierzchnia		0,15 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzonej, obiekty małej architektury.

2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi nieuciążliwe - zgodnie z definicją w §5 pkt10. <u>Warunki dopuszczenia</u> : maksymalna powierzchnia usług – max. 250 m ² .
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m, - dopuszcza się sytuowanie budynku usługowego i mieszkalnego w jednej bryle, - teren jest zmeliorowany, zasady zagospodarowania zgodnie z § 21, ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - 15.0 m od linii rozgraniczającej terenu poszerzenia drogi wojewódzkiej 1KD/Gp, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.6, - minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna wysokość – 9.0 m, - budynków usługowych: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna wysokość – 11.0 m, - budynków gospodarczych i garaży: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna wysokość – 6.0 m.
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 13.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1300 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 22 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - 1300m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi wojewódzkiej nr 719 poprzez istniejący zjazd.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku zaistnienia usług na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1MN/U
Powierzchnia		0,32 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	w wyznaczonym terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej definiowanych w § 5 pkt 10 <u>Warunki dopuszczenia:</u> maksymalna powierzchnia usług – max. 250 m ² .
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, - dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie zabudową mieszkaniową lub wyłącznie usługami, - budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, - teren jest zmeliorowany, zasady zagospodarowania zgodnie z § 21, ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8.0 m od linii rozgraniczającej terenu poszerzenia drogi 1KD/Lp i od linii rozgraniczającej terenu 5KD/D, - 4.0 m od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.7, - minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	wysokość zabudowy	- budynków mieszkalnych jednorodzinnych: ▪ maksymalna wysokość – 10.0 m, - budynków gospodarczych i garaży: ▪ maksymalna wysokość – 6.0 m, - budynków usługowych: ▪ maksymalna wysokość- 10.0 m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - w przypadku budynków usługowych, dopuszcza się dachy płaskie.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 13.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1300 m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 22 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±30°.

4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1300m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej przyległej do terenu 1MN/U oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1U
Powierzchnia		0,29 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej
	Przeznaczenie uzupełniające	Budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych. Tereny komunikacji, parkingu, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
b)	Przeznaczenie dopuszczalne	Budowa budynku mieszkalnego dla właściciela.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zachowanie, rozbudowa i budowa budynków,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 2KDW, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 35% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 55% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.6, - minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	wysokość zabudowy	- budynków mieszkalnych jednorodzinnych: ▪ maksymalna wysokość – 12.0 m, - budynków gospodarczych i garaży: ▪ maksymalna wysokość – 6.0 m, - budynków usługowych: ▪ maksymalna wysokość- 12.0 m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 13.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	32 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.

4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1200m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej 4KD/D i drogi wewnętrznej 2KDW.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, przyjmując minimalny wskaźnik na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych. Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie działki. Plaće manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu 1U.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1U/P
Powierzchnia		1,06 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów - tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej z wyłączeniem usług oświaty i ochrony zdrowia oraz innych o podobnym charakterze.
	Przeznaczenie uzupełniające	Budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska Tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
b)	Przeznaczenie dopuszczalne	dopuszcza się lokalizację obiektów handlu, handlu hurtowego, obiektów gastronomicznych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- rozbudowa i budowa budynków, - w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjno- usługowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, należy na terenie przewidzieć zieleni izolacyjną z dwóch szpalerów drzew i krzewów oraz zachować na granicy z istniejącą zabudową dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej, - teren częściowo zmeliorowany, zasady zagospodarowania zgodnie z § 21, ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy)	
a	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 2KDW, - 5.0 m od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 60% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 20% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.9, - minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość budynków - 15.0 m,

d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40°
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 13.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	2000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	50 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 10°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 2000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 2KDW oraz przez dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych: - dla samochodów osobowych min. 2 miejsca na 100m ² powierzchni użytkowej budynków usługowo- biurowych, - dla samochodów ciężarowych min. 1 miejsce na 500m ² powierzchni użytkowej magazynów, - ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie działki. Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów PU.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1R/ZZ
Powierzchnia		0,28 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy zagrożony powodzią
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz zabudowy, - zakaz sadzenia drzew i krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności służącej do wzmacniania brzegów rzek, - zakaz zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód a także utrzymywaniem wałów przeciwpowodziowych, - zakaz gromadzenia ścieków i odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów mogących zanieczyścić wody, - zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1R/Z/ZZ
Powierzchnia		0,33 ha
1.	Przeznaczenie terenu	

1)	przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy, zadrzewień śródpolnych, łąk i pastwisk, zagrożony powodzią
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz zabudowy, - zakaz sadzenia drzew i krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności służącej do wzmacniania brzegów rzek, - zakaz zmiany ukształtowania terenu, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód a także utrzymywaniem wałów przeciwpowodziowych, - zakaz gromadzenia ścieków i odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych materiałów mogących zanieczyścić wody, - zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień.

§ 41.

1. Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej. - projektowane drogi
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	Szerokość dróg 1 KD/D, 2KD/D i 3KD/D w liniach rozgraniczających wynosi 10.0 m. Szerokość drogi 4KD/D w liniach rozgraniczających w granicach planu wynosi 6.0m (szerokość całej drogi wynosi 12.0 m). Teren 5KD/D (narożne ścięcie o bokach 11.0 i 15.0 m) przeznaczony jest pod drogę dojazdową serwisową, biegnącą wzdłuż drogi wojewódzkiej zgodnie z rysunkiem planu.
2)	<ul style="list-style-type: none"> - teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się wykonanie ścieżki rowerowej, - dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych⁵, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych. 	

§ 42.

1. Oznaczenie terenu		1KD/Dp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	Szerokość terenu 2.0 m w liniach rozgraniczających (całkowita szerokość drogi 12.0 m) zgodnie z rysunkiem planu,
2)	<ul style="list-style-type: none"> - teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się wykonanie ścieżki rowerowej, - dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. 	

⁵Ustawa o drogach publicznych

§ 43.

1. Oznaczenie terenu		1KD/Lp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	Szerokość terenu 1.0 m w liniach rozgraniczających (całkowita szerokość drogi 12.0 m) zgodnie z rysunkiem planu.
2)	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się wykonanie ścieżki rowerowej, - dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.	

§ 44.

1. Oznaczenie terenu		1KD/Gp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii wojewódzkiej, klasy głównej. Teren 1KDGp obejmuje poszerzenie drogi publicznej kategorii wojewódzkiej w celu dostosowania do parametrów drogi głównej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	Szerokość terenu 4,5 m w liniach rozgraniczających (całkowita szerokość drogi 25.0 m) zgodnie z rysunkiem planu.
2)	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się wykonanie ścieżki rowerowej, - dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.	

§ 45.

Oznaczenie terenu		1KDW, 2KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW - szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m, na zakończeniu plac manewrowy o wymiarach 12,5m x12,5m, 2KDW – szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu 6.0 m, (całkowita szerokość drogi 10.0 m).
2)	- teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.	

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 46.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puszcza Mariańska.

§ 47.

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

§ 48.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Puszcza Mariańska.