

UCHWAŁA NR XI/67/2019
RADY GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA

z dnia 11 września 2019 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA OBEJMUJĄCEGO
FRAGMENT WSI BUDY ZAKLASZTORNE.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLIX/247/2018 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 28 maja 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Budy Zaklasztorne w Gminie Puszcza Mariańska, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska (Uchwała nr XXXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dn. 9 marca 2006r. z późn. zm.) Rada Gminy w Puszczy Mariańskiej uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmujący fragment wsi Budy Zaklasztorne, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment wsi Budy Zaklasztorne o powierzchni 33,48ha, oznaczony na załączniku graficznym nr 1.

2. Granice stanowią dla fragmentu położonego we wsi Budy Zaklasztorne, od północy – południowy brzeg drogi gminnej (działka nr ew. 183) biegnącej w miejscowości Franciszków w gm. Wiskitki, od zachodu – wschodni brzeg działki nr ew. 71, od południa – północny brzeg drogi powiatowej nr 4718W, od wschodu – zachodni brzeg działki nr ew. 1 i 116. Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim 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 uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załączniki 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 będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.
 - b) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
 - obszar Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.
 - c) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu.

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 jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny górnicze, a także tereny szczególnego zagrożenia powodzią lub osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Budy Zaklasztorne położony w gminie Puszcza Mariańska, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej 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 linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu niezbędne do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 12) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 13) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu;

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

4. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Na rysunku planu zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym: **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – istniejące rowy melioracyjne, **KDZp** - teren komunikacji – teren pod poszerzenie drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej, **KDD** - tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej, **KDDp** - teren komunikacji - teren pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenu poszerzenia istniejącej drogi powiatowej klasy zbiorczej nr 4718W (ul. Mazowiecka) oznaczonego symbolem 1KDZp, linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 20,0m (szerokość w granicy opracowania zmienna do 3,0m);
 - b) dla terenu poszerzenia istniejącej drogi gminnej (ul. Różana) oznaczonej symbolem 1KDDp, linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 12,0m (szerokość w granicy opracowania 3,0m);
 - c) dla terenów istniejących i nowoprojektowanych dróg linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości opisanej na rysunku i w §33 - 35 niniejszej uchwały.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN, MN/U i WS wyznacza rysunek planu.

§ 9. 1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i rowów melioracyjnych oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń – max. do szerokości 1,50m;
- 3) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy znajdującej się w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych);
 - nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. 1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
- 3) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych.
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 3.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału 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 oraz kształtowania krajobrazu.

§ 12. 1. Obszar położony jest w całości w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu.

2. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Rozporządzeniem zmieniającym rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. 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.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

§ 13. 1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów;
- 3) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy.

§ 14. 1. W zakresie ochrony powietrza: Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 15. 1. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Plan ustala zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie cieków wodnych i towarzyszących im zadrzewień i zakrzewień.
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
- 3) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 16. 1. W zakresie ochrony przed hałasem: W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniową, tereny oznaczone symbolem MN/U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 17. 1. W zakresie gospodarki odpadami: Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-59/16) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 6.

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

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolem WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 7.

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

§ 20. Obszar położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenów muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21. 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) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogę powiatową nr 4718W klasy zbiorczej (ul. Mazowiecka), której część znajduje się w granicach planu i oznaczono ją w planie symbolem 1KDZp oraz o drogi klasy dojazdowej oznaczone w planie symbolem 1-3KDD wraz z poszerzeniem drogi gminnej (ul. Różana) oznaczonej symbolem 1KDDp;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 33 - 35 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości m.in.:
 - 10.0 m - dla terenów MN i MN/U dla obsługi 10 i więcej działek,
 - 8.0 m - dla terenów MN i MN/U dla obsługi od 3 do 9 działek,
 - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN i MN/U;
- 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wym. 5,0 x 5,0m i 10,0 x 10,0m zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Ustala się, że układ komunikacyjny powiązany jest z drogą wojewódzką nr 719W relacji Warszawa - Kamion poprzez drogę powiatową nr 4718W (ul. Mazowiecka) oznaczoną w planie symbolem 1KDZp umożliwiając połączenie z sąsiednimi gminami /Wisitki, Radziejowice, Skierniewice, Bolimów/.

3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe;
- 2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.
- 3) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w przypadku lokalizacji min. 5 miejsc postojowych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszary opracowania zasilane są z istniejących sieci wodociągu gminnego (Ø110) zasilanego z gminnych ujęć wód;

- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu budowy wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie poszczególnych terenów w wodę z indywidualnych ujęć.

§ 23. 1. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku kanalizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych na działkach przy zachowaniu odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych;
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 24. 1. Zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 26. 1. Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego magazynowania odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

§ 29. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:

- 1) MN i MN/U w wysokości 15%,
- 2) dla pozostałych obszarów w wysokości 1%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

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

§ 30.

Oznaczenie terenu		1MN - 7MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków; dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy; na terenie o symbolu 4MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr ew. AZP 61-59/16, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 18.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8,0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi gminnej (ul. Różana) oznaczony symbolem 1KDDp, - 8,0m od drogi gminnej (ul. Górczewska) biegnącej poza granicami planu; - 8,0m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych symbolem 1-3KDD i linii rozgraniczającej drogę (ul. Sosnowa) na granicy z miejscowością Franciszków w gm. Wiskitki;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 60%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	10,0m, w tym budynków: - mieszkalnych, łącznie z poddaszem użytkowym – 8,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - nie dopuszcza się realizacji dachów niesymetrycznych.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek budowlanych	- 1500m ² ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek budowlanych	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1500m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, a także z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 21 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1MN/U – 3MN/U
Powierzchnia		...ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust.1 pkt. 9. – budynki gospodarcze, garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, – komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, – zieleń urządzona;
2)	Przeznaczenie dopuszczające	- obiekty handlowe do 150m ² powierzchni sprzedaży;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny. Usługi mogą być lokalizowane w połączeniu z budynkiem mieszkalnym.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi powiatowej oznaczony symbolem 1KDZp (ul. Mazowiecka), - 8,0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi gminnej oznaczony symbolem 1KDDp (ul. Różana), - 8,0m od drogi gminnej biegnącej poza granicami planu (ul. Górczewska);
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,75, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	10,0 w tym: - budynków usługowych – 10,0m, - mieszkalnych jednorodzinnych – 8,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	Geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - nie dopuszcza się realizacji dachów niesymetrycznych.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°±20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z terenu poszerzenia drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KDZp (ul. Mazowiecka), terenu poszerzenia drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDDp (ul. Różana) oraz z istniejącej drogi gminnej biegnącej poza granicami planu (ul. Górczewska).
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 21; place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu MN/U.

§ 32.

Oznaczenie terenu	1WS - 5WS
--------------------------	------------------

1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – istniejące rowy melioracyjne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się ochronę i utrzymanie istniejących rowów; - ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1KDZp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren pod poszerzenie drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- od 2,0m do 3,0m dla terenu poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 1KDZp (całkowita szerokość drogi – 20,0m); z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

§ 34.

Oznaczenie terenu		1KDD – 3KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 10,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem: 1KDD, 2KDD, 3KDD; z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

§ 35.

Oznaczenie terenu		1KDDp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- od 3,0m do 4,0m dla terenu poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 1KDDp (całkowita szerokość 12,0m); z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 36. W obszarze niniejszego planu traci moc:

- Uchwała Nr XXVII/136/2016 z dnia 30 września 2016r. Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragmenty: Budy Zaklasztorne, Stary Karolinów, Nowy Karolinów, Huta Partacka (Dz. U. z 2016 poz. 9686).

§ 37. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puszcza Mariańska.

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

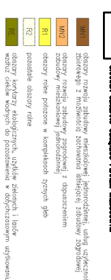
§ 39. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Puszcza Mariańska.

Przewodniczący Rady Gminy

Wanda Badelek



skala 1 : 2000



www.berlin.de
 mgf rie such, Eine Gemeinsamkeit: www.wir-2000.org/ric
 mgf rie, www.kommunikation.de
 mgf rie, auch: kings.scothwell.de - Partner

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUSZCZA MARJAŃSKA

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XI/67/2019
Rady Gminy Puszcza Mariańska
z dnia 11 września 2019 r.**

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragment wsi
Budy Zaklasztorne

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Puszcza Mariańska		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Puszcza Mariańska		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7		8		9
Nie wniesiono uwag i wniosków										

Przewodniczący Rady Gminy

Wanda Badełek

**Załącznik Nr 3
do Uchwały XI/67/2019
Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej
z dnia 11 września 2019 r.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 r. z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym t. j. Dz. U. z 2019 roku poz. 506 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

§ 2

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję, budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz.

§ 3

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w szczególności w:
 - Prawie budowlanym z dnia 7 lipca 1994 (Dz. U. z 2019r. poz. 1186 z późn. zm.)
 - Prawie ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz. U. z 2019r. poz. 1396 z późn. zm.)
 - Ustawie z dnia 29 stycznia 2004 o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 2018r. poz. 1986 z późn. zm.) - Ustawie z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.)
 - Ustawie z dnia 20 grudnia 1996r o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019r. poz. 712)
 - Ustawie z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (Dz. U. z 2018r. poz. 2068 z późn. zm.)
- 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 art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2019r poz. 1396 z późn. zm.) o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. z 2019r. poz. 755 z późn. zm.)
- 3) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem 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 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2019r. poz. 869 z późn. zm.):

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy.
- 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.

§ 5

1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 roku (Dz. U. z 2019r poz. 1437) ze środków własnych w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) oraz ze środków pochodzących z dofinansowania (krajowego i UE)
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. z 2019r. poz. 755 z późn. zm).

Przewodniczący Rady Gminy

Wanda Badelek

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego podstawę prawną uprawniającą Radę Gminy Puszcza Mariańska do jego uchwalenia zawarto w art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 poz. 506 z późn. zm.) i w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018r., poz. 1945 z późn. zm.).

Zasady i tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa:

1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej,

2) zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy

- przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Ład przestrzenny ustawa definiuje jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Uchwalenie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragment miejscowości Budy Zaklasztorne jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzenia planu, podjętej na podstawie Uchwały Rady Gminy Puszcza Mariańska Nr XLIX/247/2018 z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Puszcza Mariańska.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego uzasadnione było potrzebą ochrony interesu publicznego w zakresie:

- zagwarantowania odpowiednich parametrów układu komunikacyjnego niezbędnego do obsługi komunikacyjnej obszaru planu i obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich,

- poprawy ładu przestrzennego poprzez ustalenie wymagań dotyczących standardów zabudowy i zagospodarowania terenu,

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

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

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

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

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

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

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

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

7) prawo własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego;

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

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i

korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu [art. 2 pkt 1](#) ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Po podjęciu uchwały Nr XLIX/247/2018 z dnia 28 maja 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Puszcza Mariańska obejmującej fragment miejscowości Budy Zaklasztorne przeprowadzono procedurę sporządzania planu zachowując jej jawność.

Po podjęciu w/w uchwały zawiadomiono instytucje i organy uzgadniające plan informując o możliwości składania wniosków do planu. Ponadto, zawiadamiano również, zgodnie z ustawą tj. w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na tablicy ogłoszeń w sołectwie, oraz w BIP o możliwości składania wniosków do planowanego opracowania planu miejscowego.

Projekt planu po uzyskaniu uzgodnień wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony na okres od 08.07.2019r. do 02.08.2019r. do publicznego wglądu. W czasie jego wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną.

Plan miejscowy uwzględnia wartości przyrodnicze obszaru.

W obszarach zabudowy zostały ustalone zasady zabudowy i zagospodarowania oraz parametry zabudowy gwarantujące zachowanie odpowiedniej skali i formy budynków. Ustalenia planu chronią istniejące zagospodarowanie terenów.

Plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które uwzględniają relacje z terenami sąsiednimi, minimalizują układ komunikacyjny i ograniczają długość budowy sieci infrastruktury technicznej, a jednocześnie dają możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej

Plan miejscowy jako dokument prawa miejscowego będzie skutecznym instrumentem przeciwdziałania wielu niekorzystnym zjawiskom degradującym przestrzeń (m.in. takim jak chaotyczne umieszczanie reklam, lokalizację ogrodzeń, konflikty przestrzenne i funkcjonalne.).

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenia poszczególnych terenów poza ochroną interesu publicznego uwzględniano w stopniu najbardziej możliwym ochronę interesu prywatnego poprzez uwzględnianie wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości.

Nowe tereny zabudowy zostały wyznaczone głównie jako rozbudowa i uzupełnienie istniejących struktur przestrzennych. Wprowadzono nowe tereny zabudowy jako uzupełnienie istniejących pasm zabudowy.

Wyznaczając nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wzięto pod uwagę iż obszar planu jest

dobrze skomunikowany poprzez układ dróg lokalnych z drogami powiatowymi jak i drogą wojewódzką.

Obszar planu wyposażony jest w sieć wodociągową, elektryczną .

Sieć wodociągowa ułożona jest we wszystkich głównych drogach stanowiących układ komunikacyjny obszaru planu z koniecznością jej rozbudowy w nowo wyznaczonych drogach.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

W obszarze planu obowiązują następujące mpzp.:

- Uchwała nr XXVII/136/2016 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 30 września 2016r. (Dz. U. woj. Mazowieckiego z 2016r. poz. 9686) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragmenty: Budy Zaklasztorne, Stary Karolinów, Nowy Karolinów oraz Nowa Huta

Zgodnie z uchwałą nr LIV/267/2018 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 30 października 2018r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska w/w plany nie zawierały wszystkich ustaleń zgodnie z obowiązującymi przepisami. W związku z powyższym plany te należało dostosować do obecnych przepisów, co uczyniono w przedmiotowym planie miejscowym.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognozowane dane finansowe dotyczące wpływu na finanse publiczne zostały zawarte w prognozie finansowej sporządzonej dla potrzeb realizacji planu miejscowego.

Głównym źródłem dochodów będzie opłata planistyczna, jak również w mniejszym stopniu podatek od nieruchomości, a także opłata od czynności cywilno - prawnych.

Do głównych kosztów związanych z uchwaleniem planu miejscowego należy wykup terenów pod poszerzenie istniejących dróg gminnych, koszt wybudowania infrastruktury technicznej, a także koszt opracowania projektu planu. Wskazane w analizie koszty nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu m.p.z.p. i mogą być rozłożone w czasie.

Dysproporcja w dochodach i wydatkach wynika głównie z dużych nakładów, które należy ponieść na wykup terenów pod tereny komunikacji i ich urządzenie oraz rozbudowę infrastruktury.

Wydatki w przypadku wystąpienia konieczności realizacji zadań przewidzianych ustaleniami planu będą realizowane przy współudziale środków pozabudżetowych tj. dotacji z Programów Unii Europejskiej.

Wójt Gminy

Michał Staniak