

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA

obejmujący fragmenty gminy Puszcza Mariańska

(fragmenty wsi Budy Kałki, Michałów, Wola Polska, Długokąty
oraz Puszcza Mariańska)

GRUDZIEŃ 2015



**PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA**
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

Zespół projektowy:

główny projektant:

mgr inż. arch. Ewa Grzesiak
uprawnienia urbanistyczne nr WA - 283

mgr inż. Jadwiga Jeznach
mgr inż. Iwona Błędowska
mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała
mgr Magda Nowicka
inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska

UCHWAŁA NR XVII/90/2015
RADY GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA
30 grudnia 2015r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU
GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA
(fragmenty wsi Budy Kałki, Michałów, Wola Polska, Długokąty oraz Puszcza Mariańska)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1515 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXX/193/2013 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 6 maja 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Puszcza Mariańska, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska (Uchwała nr XXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dn. 9 marca 2006r.) Rada Gminy w Puszczy Mariańskiej uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmujący fragmenty miejscowości: Budy Kałki, Michałów, Wola Polska, Długokąty, Puszcza Mariańska, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje:

- fragment miejscowości Budy Kałki o powierzchni 0,82ha, oznaczony na załączniku graficznym - nr 1A,
- fragment miejscowości Michałów o powierzchni 0,18ha, oznaczony na załączniku graficznym - nr 1B,
- fragment miejscowości Wola Polska o powierzchni 38,82ha, oznaczony na załączniku graficznym - nr 1C,
- fragment miejscowości Długokąty o powierzchni 4,42ha, oznaczony na załączniku graficznym - nr 1D,
- fragment miejscowości Długokąty o powierzchni 12,41ha, oznaczony na załączniku graficznym - nr 1E,
- fragment miejscowości Puszcza Mariańska o powierzchni 13,25ha oznaczony na załączniku graficznym - nr 1F,

łącznie 70,00ha położone w gminie Puszcza Mariańska.

2. Granice stanowią:

- dla fragmentu nr 1A granica ewidencyjna działki nr 5 w miejscowości Budy Kałki;
- dla fragmentu nr 1B granica ewidencyjna działki nr 199/4 w miejscowości Michałów;
- dla fragmentu nr 1C, położonego w miejscowości Wola Polska, w pierwszym obszarze od północy – granica administracyjna miejscowości Wola Polska, od wschodu – wschodnia granica działki nr 14/4, od południa - północna granica drogi powiatowej nr 4719W (dz. nr 91/1), od zachodu – zachodnia granica działki nr 11/1 oraz w drugim obszarze od północy – południowa granica drogi powiatowej nr 4719W (dz. nr 91/1), od wschodu - wschodnia granica działki nr 77/6, od południowego – zachodu – północna granica drogi powiatowej nr 4708W (dz. nr 72);
- dla fragmentu nr 1D, położonego w miejscowości Długokąty, od północy – północne granice działek nr 129/8, 130/4, 132/1, od wschodu – wschodnia granica działki nr 132/1, od południa – północna granica drogi gminnej nr 470219W (dz. nr 176), od zachodu – zachodnie granice działek nr 129/5, 129/6, 129/9;
- dla fragmentu nr 1E, położonego w miejscowości Długokąty, od północy i wschodu – granice administracyjne miejscowości Długokąty, od południowego – zachodu – północna granica drogi gminnej nr 470204W (dz. nr 253);
- dla fragmentu 1F, położonego w miejscowości Puszcza Mariańska, od północy – południowa granica rzeki Korabiewki, od wschodu – wschodnia granica działki nr 257,

od południa - północna granica drogi gminnej nr 470204W (dz. nr 253), od zachodu – zachodnia granica działki nr 234.

Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr od 1A do 1F (graficzne) do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
 - 2) rysunki planu w skali 1:1000 będące integralną częścią niniejszej uchwały stanowiące załączniki nr od 1A do 1F;
 - 3) rysunki planu odnoszą 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 miejscowym,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - strefa ograniczonego zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.
 - b) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
 - granica Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
 - granica Otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
 - granica Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.
 - c) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń 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.

2. W planie nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5

1. Ile razy w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Budy Kalki, Michałów, Wola Polska, Długokąty, Puszcza Mariańska położonych w gminie Puszcza Mariańska, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki sporządzone na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr od 1A do 1F (graficzne) 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 z 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 linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalnie 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 inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
 - 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 niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracowni pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, obiekty gastronomiczne, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość i pozostałe usługi nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t;
 - 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 11) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
 - 12) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 13) **osiowemu poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
 - 14) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu.
 - 15) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa w tym zakaz zabudowy budynków na pobyt ludzi;
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. 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. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
5. 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. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U	- tereny usług nieuciążliwych,
MN/U	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R	- tereny rolnicze,
R/Z	- tereny rolnicze - tereny łąk, pastwisk i zadrzewień,
ZL	- tereny lasów,
KDZp	- tereny komunikacji – tereny pod poszerzenie drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KDLp	- tereny komunikacji- tereny pod poszerzenie drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej,
KDDp	- tereny komunikacji- tereny pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
E	- teren infrastruktury – teren stacji transformatorowej.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
3. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 terenów oznaczonych symbolem 1C-1KDZp – 1C-2KDZp linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenia istniejącej drogi powiatowej nr 4719W klasy zbiorczej do 20.0m (szerokość w granicy opracowania zmienna do 5.0m);
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1C-1KDLp linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 4708W klasy lokalnej do 15.0m (szerokość w granicy opracowania zmienna do 4.0m);
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1D-1KDDp linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej nr 470220W do 10.0m (szerokość w granicy opracowania od 1.0m do 2.0m);
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem 1D-2KDDp linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej nr 470219W do 15.0m (szerokość w granicy opracowania 2.0m);
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem 1A-1KDDp linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do 10.0m (szerokość w granicy opracowania 2.0m);
 - f) dla terenu oznaczonego symbolem 1E-1KDDp linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej nr 470204W do 12.0m (szerokość w granicy planu zmienna od 2.0 do 3.0m);

- g) dla terenu oznaczonego symbolem 1F–1KDDp linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu jako poszerzenie istniejącej drogi gminnej nr 470204W do 15.0m (szerokość w granicy planu zmienna od 4.0 do 8.0m);
 - h) dla terenów istniejących i nowoprojektowanych dróg linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości opisanej na rysunku i w § 43 - 45 niniejszej uchwały.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN, MN/U, U, R, ZL, R/Z, E wyznacza rysunek planu.

§ 9

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, rowów melioracyjnych i lasów oraz 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 1.50m;
- 4) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego wynosi 3,0m;
- 5) Nową zabudowę w sąsiedztwie lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie;
- 8) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) Nie ustala się wysokości dla budowli i obiektów małej architektury.

§ 10

1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i dachów; preferuje się biel i brąz; dla terenów usługowych możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach z wyłączeniem kolorów bardzo jaskrawych;
- 3) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 11

1. Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.
- 3) Dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 12.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi.

§ 12

1. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) Zabrania się lokalizowania reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym;

- 3) Na terenie o symbolu U i MN/U dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 2.0m²;
- 4) Ustala się zakaz lokalizowania reklam świetlnych;

§ 13

1. Zasady sytuowania obiektów małej architektury:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w szczególności: ławeczki, śmietniki w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 14

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.

§ 15

1. W obszarze opracowania występują prawne formy ochrony przyrody:
 - fragmenty obszarów 1C, 1E i 1F położone są w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu;
 - fragment 1C położony jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym i na fragmencie w jego otulinie oraz w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu;
 - fragment 1A położony jest w przeważającej części w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego;
2. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenów muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego oraz rozporządzeniem w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, a także 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 w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego inwestycji mogących zawsze 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. Dopuszcza się dla terenu 1U realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
5. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

§ 16

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 nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;

- 2) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.) kolidujących z rowem wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 3,0m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy, jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej, oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego.

§ 17

1. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

§ 18

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

- 1) Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego, w Parku zakazuje się:
 - 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 wodnych;
 - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
 - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybnej;
 - d) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno – błotnych;
 - e) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
 - f) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.
- 2) Plan ustala zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie cieków wodnych i towarzyszących im zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny.
- 3) Na terenie 1U ustala się konieczność zaprojektowania zielonych ekranów (zieleni izolacyjnej) w celu tłumienia hałasu.
- 4) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
- 5) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 19

1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się tereny oznaczone symbolem:
 - MN jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - MN/U oraz budynki mieszkalne na terenie U i w zabudowie zagrodowej na terenie R jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 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 właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodne z Prawem Ochrony Środowiska i z normami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 20

1. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) 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.

§ 21

1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr AZP 62-60/27) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu na załączniku nr 1F.
2. Na terenach położonych w granicach w/w strefy, o których mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 6

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

§ 22

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.
2. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz sytuowania budynków na pobyt ludzi.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy, a dla terenów oznaczonych symbolem R/Z ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 7

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.

§ 23

1. W obszarze opracowania występują formy ochrony przyrody, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Fragment nr 1C położony jest częściowo w Bolimowskim Parku Krajobrazowym i w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, fragment nr 1A w przeważającej części położony jest w otulinie BPK – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenów muszą być zgodne z planem ochrony i rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Ponadto fragment nr 1C, 1E i 1F położone są 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.

2. W obszarze opracowania niniejszego planu występuje zabytek archeologiczny nr AZP 62-60/27.

3. W obszarze planu nie występują tereny górnicze i tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 24

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 na fragmencie nr 1A opiera się o oznaczoną w planie symbolem 1A-1KDDp drogę klasy dojazdowej (droga publiczna), której część znajduje się w granicach planu;
- 3) Obsługa komunikacyjna terenów na fragmencie nr 1B opiera się o drogę gminną nr 470218W, będącą poza granicami opracowania;
- 4) Obsługa komunikacyjna terenów na fragmencie nr 1C opiera się o oznaczoną w planie symbolem 1C-1-2KDZp drogę klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 4719W);
- 5) Obsługa komunikacyjna terenów na fragmencie nr 1D opiera się o oznaczoną w planie symbolem 1D-1KDDp drogę klasy dojazdowej (droga gminna nr 470220W) oraz poprzez oznaczoną w planie symbolem 1D-2KDDp drogę klasy dojazdowej (droga gminna nr 470219W);
- 6) Obsługa komunikacyjna terenów na fragmencie nr 1E opiera się o oznaczoną w planie symbolem 1E-1KDDp drogę klasy dojazdowej (droga gminna 470204W) oraz o drogę publiczną biegnącą na granicy z miejscowością Budy Zaklasztorne;
- 7) Obsługa komunikacyjna terenów na fragmencie nr 1F opiera się o oznaczoną w planie symbolem 1F-1KDDp drogę klasy dojazdowej (droga gminna nr 470204W);
- 8) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 43 - § 45 niniejszej uchwały;
- 9) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi powyżej 10 działek,
 - 8.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi poniżej 10 działek,
 - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN, MN/U;
- 10) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścieżcia linii rozgraniczających o wym. 5.0 x 5.0 m i 10.0 x 10.0 m zgodnie z rysunkiem planu;

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że na fragmencie nr 1A układ komunikacyjny powiązany jest z drogą wojewódzką nr 719W relacji Warszawa - Kamion poprzez istniejącą drogę gminną nr 383019, z którą łączy się droga publiczna 1A-1KDDp umożliwiając połączenie z sąsiednimi gminami /Wiskitki, Radziejowice, Skierniewice, Bolimów/;
- 2) Ustala się, że na fragmencie nr 1B układ komunikacyjny powiązany jest z drogą wojewódzką nr 719W relacji Warszawa - Kamion poprzez istniejącą drogę kategorii gminnej nr 470218W (poza granicami opracowania), umożliwiając połączenie z sąsiednimi gminami /Wiskitki, Radziejowice, Skierniewice, Bolimów/.
- 3) Ustala się, że na fragmencie nr 1C układ komunikacyjny powiązany jest z drogą wojewódzką nr 719W relacji Warszawa - Kamion poprzez istniejącą drogę kategorii powiatowej klasy zbiorczej – 1C-1-2KDZp /droga nr 4719W/ oraz z drogą krajową nr 70 relacji Łowicz – Skierniewice – Huta Zawadzka poprzez istniejącą drogę kategorii powiatowej klasy lokalnej – 1C-1-2KDLp /droga nr 4708W/, umożliwiając połączenie z sąsiednimi gminami /Wiskitki, Radziejowice, Skierniewice, Bolimów, Łowicz/.
- 4) Ustala się, że na fragmencie nr 1D układ komunikacyjny powiązany jest z drogą wojewódzką nr 719W relacji Warszawa - Kamion poprzez istniejącą drogę kategorii gminnej nr 470219 – 1D-2KDDp (poza granicami opracowania) oraz z drogą powiatową nr 4718W relacji Bartniki – Puszcza Mariańska, poprzez istniejącą drogę

- gminną nr 470220W – 1D-1KDDp, umożliwiając połączenie z sąsiednimi gminami /Wisłtiki, Radziejowice, Skierniewice, Bolimów/.
- 5) Ustala się, że na fragmencie nr 1E układ komunikacyjny powiązany jest z drogą wojewódzką nr 719W relacji Warszawa - Kamion z drogą powiatową nr 4718W relacji Bartniki – Puszcza Mariańska poprzez istniejącą drogę kategorii gminnej nr 470204W – 1E-1KDDp, umożliwiając połączenie z sąsiednimi gminami /Wisłtiki, Radziejowice, Skierniewice, Bolimów/.
 - 6) Ustala się, że na fragmencie nr 1F układ komunikacyjny powiązany jest z drogą wojewódzką nr 719W relacji Warszawa - Kamion, umożliwiając połączenie z sąsiednimi gminami /Wisłtiki, Radziejowice, Skierniewice, Bolimów/.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszary opracowania zasilane są z istniejących sieci wodociągu gminnego zasilanego z gminnych ujęć wód siecią wodociagową o Ø110;
- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociagowych;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociagowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu budowy wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie poszczególnych terenów w wodę z indywidualnych ujęć.

§ 26

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu;
- 2) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji gminnej, w przypadku kanalizacji istniejącej lub projektowanej, w przypadku braku kanalizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- 4) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach z dopuszczeniem zrzutu do odbiorników.

§ 27

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną SN, NN;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego.

§ 28

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego.

§ 29

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) 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 itp.

§ 30

Zasady usuwania odpadów:

- 1) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób niezagrażający środowisku: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 31

Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji (z wyjątkiem terenu 1A-1ZL, 1C-1ZL, 1C-2ZL w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10

§ 32

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 33

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

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów o symbolach MN, MN/U, U w wysokości 10%,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 1%.

Dział II
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 34

Oznaczenie terenu		1D – 1MN, 1E – 1MN
Powierzchnia		14,60ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej).
	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	usługi użyteczności publicznej; usługi drobnej wytwórczości, rzemiosła; <u>Warunki dopuszczenia:</u> maksymalna powierzchnia usług – 200m ² ;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy lub 1,5m od granicy; w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz sytuowania budynków na pobyt ludzi.
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"> - dla terenu 1D – 1MN – 8,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1D-1KDDp, - dla terenu 1D – 1MN – 8,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1D-2KDDp, - dla terenu 1E – 1MN – 8,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1E-1KDDp, - dla terenu 1E – 1MN – 6,0m od linii rozgraniczającej drogę na granicy z miejscowością Budy Zaklasztorne, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych – 11,0m, - budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, - 4,0m dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy;

d)	Geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°; - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 15°;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1000m²; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1000m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub graniczących z obszarem objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 35

Oznaczenie terenu		1C – 1MN
Powierzchnia		1,26ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej) .
	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	usługi użyteczności publicznej; usługi drobnej wytwórczości, rzemiosła; <u>Warunki dopuszczenia:</u> maksymalna powierzchnia usług – 200m ² ;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	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"> - 10.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1C-1KDZp, - 12.0m od strony lasów, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 9%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 90%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,18, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.

c)	Wysokość zabudowy	- budynków mieszkalnych – 8,0m, - budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°, - nie dopuszcza się realizacji dachów niesymetrycznych.
2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 2500m ² ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 20°;
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 2500m ² ;
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub graniczących z obszarem objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 36

Oznaczenie terenu		1B - 1MN/U, 1F – 1MN/U
Powierzchnia		9,48ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych definiowanych w §5 pkt.1 ppkt.9.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	usługi użyteczności publicznej; usługi drobnej wytwórczości, rzemiosła; <u>Warunki dopuszczenia:</u> maksymalna powierzchnia usług – 250m ² ;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy lub 1,5m od granicy; na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny; w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz sytuowania budynków na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy).	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- dla terenu 1B – 1MN - 6.0m od linii rozgraniczającej drogę gminną nr 470218W (poza granicami opracowania), - dla terenu 1F – 1MN/U - 15.0m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką nr 719W (poza granicami opracowania),

		<ul style="list-style-type: none"> - dla terenu 1F – 1MN/U - 8.0m od linii rozgraniczającej drogę gminną nr 470204W (poza granicami opracowania), - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych i usługowych – 11,0m, - budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, - 4,0m dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy;
d)	Geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°; - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 15°;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1200m² dla zabudowy mieszkaniowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1200m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub graniczących z obszarem objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych.

§ 37

Oznaczenie terenu	1C – 1MN/U
Powierzchnia	8,83ha
1. Przeznaczenie terenu	

1) Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w tym w szczególności usług nieuciążliwych definiowanych w §5 pkt.1 ppkt.9 oraz obiekty zamieszkania zbiorowego (hotele, motele, pensjonaty), obiekty opieki zdrowotnej i socjalnej, obiekty gastronomiczne, sale konferencyjne, centra dydaktyczno-szkoleniowe, przedszkola oraz obiekty turystyki i rekreacji.
Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy lub 1,5m od granicy; może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny;
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy).	
a) Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1C-2KDZp, - 8.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1C-1KDLp, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b) Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,18, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c) Wysokość zabudowy	- budynków mieszkalnych i usługowych – 8,0m, - budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m.
d) Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) Minimalne powierzchnie działek	- 2500m ² ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b) Minimalne fronty działek	- 20,0m;
c) Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 20°;
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 2500m ² ;
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub graniczących z obszarem objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b) Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych.

§ 38

Oznaczenie terenu		1C- 1U
Powierzchnia		6,86ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego (hotele, motele, pensjonaty), obiekty turystyki i rekreacji, drobnej wytwórczości, z budową obiektów administracyjnych, biurowych, użyteczności publicznej, związanych z funkcjonowaniem i obsługą terenu;
	Przeznaczenie uzupełniające	<ul style="list-style-type: none"> - budynki techniczne i garażowe, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	zabudowa mieszkaniowa;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	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"> - 10.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1C – 1KDZp, - 12.0m od strony lasu, - 6.0m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu. dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy lub 1,5m od granicy;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,18, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - budynków mieszkalnych i usługowych 8,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	Geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, - dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	Minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> - 2500m²; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 2500m ² ;
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub graniczących z obszarem objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych a także min. 1

	miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych.
--	---

§ 39

Oznaczenie terenu		1A - 1R, 1D – 1R
Powierzchnia		1,80ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze. uprawy polowe z niezbędnymi obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce rolnej;
	Przeznaczenie uzupełniające	- dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym (domy mieszkalne wraz z budynkami gospodarskimi, budynki gospodarcze niezbędne do produkcji rolniczej); usługi agroturystyczne;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	ustala się zakaz lokalizacji hodowli zwierząt powyżej 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych – definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi); ustala się zakaz wprowadzania roślinności ekspansywnej mogącej negatywnie wpływać na rodzimą faunę; ustala się stosowanie gatunków rodzimych właściwych dla siedliska. dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy lub 1,5m od granicy;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 10,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1A - 1KDDp, - 12,0 m od granic lasów prywatnych;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 20%, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 70% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,1, - minimalna intensywność zabudowy 0,0.
c)	Wysokość zabudowy	- max. 10,5m;
d)	Geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° do 45°; - dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia od 10°, w tym jednospadowych w budynkach garażowych i gospodarczych.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub graniczących z obszarem objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych: - dla samochodów osobowych 2 miejsca na budynek mieszkalny, w przypadku agroturystyki 1 miejsce na pokój gościnny.

§ 40

Oznaczenie terenu		1C – 1R
Powierzchnia		2,95ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy.
	Przeznaczenie uzupełniające	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	Istniejące tereny rolne, użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się: <ul style="list-style-type: none"> zakaz zabudowy budynkami, 99% powierzchni biologicznie czynnej.

§ 41

Oznaczenie terenu		1A – 1ZL, 1C – 1ZL – 2ZL
Powierzchnia		14,16ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	100% powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się: zakaz zabudowy.

§ 42

Oznaczenie terenu		1C – 1R/Z, 1F – 1R/Z, 1D – 1R/Z
Powierzchnia		7,30ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – tereny łąk, pastwisk i zadrzewień. Tereny zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, Budowa zbiorników wodnych małej retencji.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	100% powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się: zakaz zabudowy budynkami.

§ 43

Oznaczenie terenu		1C-1KDZp, 1C- 2KDZp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny części dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- dla terenów 1C - 1KDZp i 1C – 2KDZp szerokość zmienna od 3,5m do 5,0m zgodnie z rysunkiem planu (całkowita szerokość drogi – 20,0m).

2)	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. 10,0m x 10,0m określonych na rysunku planu.
----	---

§ 44

Oznaczenie terenu		1C-1KDLp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - tereny części drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- szerokość zmienna od 2,0m do 4,0m zgodnie z rysunkiem planu (całkowita szerokość drogi - 15,0m).
2)	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. 10,0m x 10,0m określonych na rysunku planu. 	

§ 45

Oznaczenie terenu		1A-1KDDp, 1D – 1KDDp, 1D – 2KDDp, 1E-1KDDp, 1F-1KDDp,
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> - dla terenu oznaczonego symbolem 1D-1KDDp szerokość zmienna od 1,0m do 2,0m zgodnie z rysunkiem planu (całkowita szerokość 10,0m), - 2,0m dla terenu oznaczonego symbolem 1A-1KDDp (całkowita szerokość 10,0m), - 2,0m dla terenu oznaczonego symbolem 1D-2KDDp (całkowita szerokość 15,0m), - dla terenu oznaczonego symbolem 1E-1KDDp szerokość zmienna od 2,0m do 4,0m zgodnie z rysunkiem planu (całkowita szerokość 12,0m), - dla terenu oznaczonego symbolem 1F-1KDDp szerokość zmienna od 4,0m do 8,0m zgodnie z rysunkiem planu (całkowita szerokość 15,0m).
2)	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdni, chodnik, pobocze, ścieżka rowerowa i odwodnienie oraz urządzenia z nią związane, – sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5,0 x 5,0m określone na rysunku planu. 	

§ 46

1. Oznaczenie terenu		1F- 1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa 15/0,4kV. - teren infrastruktury – stacja transformatorowa oraz inne urządzenia będące częścią sieci energetycznej bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	- ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.	

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 47

W obszarze niniejszego planu tracą moc:

- Uchwała nr XXIII/114/97 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 6 marca 1997r. (Dz. U. woj. Skierniewickiego nr 9, poz. 42) w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska,
- Uchwała nr XXVIII/150/97 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 1 października 1997r. (Dz. U. woj. Skierniewickiego nr 27, poz. 155) w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska
- Uchwała nr XV/76/2003 z dnia 2 października 2003r. Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej (Dz. U. woj. mazowieckiego z 2003r. nr 312, poz.8929) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów gm. Puszcza Mariańska.
- Uchwała nr XV/78/2003 z dnia 2 października 2003r. Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej (Dz. U. woj. mazowieckiego z 2003r. nr 312, poz.8930) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Długokąty gm. Puszcza Mariańska.
- VIII/36/2011 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 20 kwietnia 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2011 nr 141, poz. 4531) w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmującego część miejscowości Puszcza Mariańska

§ 48

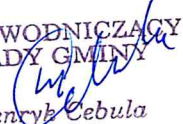
Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puszcza Mariańska.

§ 49

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

§ 50

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Henryk Cebula

