

**UCHWAŁA NR XXIII/130/2012
RADY GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA**

z dnia 26 października 2012 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
PUSZCZA MARIAŃSKA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EW. 1/12, 1/13 ORAZ PÓŁNOCNĄ CZĘŚĆ
DZ. 1/14 POŁOŻONE WE WSI KAMION ORAZ DZ. 201/2 POŁOŻONĄ WE WSI MICHAŁÓW**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 roku, poz. 647) oraz Uchwały Nr XII/56/2011 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 30 sierpnia 2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki 1/12, 1/13 oraz fragment dz. 1/14 położone we wsi Kamion oraz dz. 201/2 położoną we wsi Michałów, Gminy Puszcza Mariańska, Rada Gminy Puszcza Mariańska stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska” (Uchwała nr XXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 9 marca 2006r. z późn. zm.), uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmujący działki nr ew.1/12, 1/13 oraz północną część dz. 1/14 położone we wsi Kamion oraz dz. 201/2 położoną we wsi Michałów, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje działkę o nr ew. 1/12, 1/13 oraz fragment dz. 1/14 o powierzchni 1,9680 ha, położone w północno - zachodniej części wsi Kamion, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 70 oraz działkę o nr ew. 201/2 o powierzchni 1,1980 ha, położoną w południowo - wschodniej części wsi Michałów.

2. Granice obszarów objętych planem zostały określone na załącznikach nr 1A, 1B sporządzonych w skali 1:2000, stanowiących integralną część niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1A,1B;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem,
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,

b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego,

c) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska (Uchwała nr XXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 9 marca 2006r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania,

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

2. W planie nie występują:

- 1) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmujący działki nr ew. 1/12, 1/13 oraz północną część dz. 1/14 położone we wsi Kamion oraz dz. 201/2 położoną we wsi Michałów, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załączniki nr 1A, 1B do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **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 nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – 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;
- 13) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 14) **maksymalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki budowlanej;
- 15) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej określonej w %;
- 16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 17) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 18) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;

19) **dopuszczenie** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6. 1. Informacje dotyczące konstrukcji planu:

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

§ 7. 1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1A, 1B do niniejszej uchwały.

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

4. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu

§ 8. 1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

U - tereny zabudowy usługowej, drobnej wytwórczości, magazynów,

KDDp - teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające wyznaczające tereny pod poszerzenie dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:

- dla terenu komunikacji poszerzenia drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej o symbolu KDDp linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi gminnej do 10,0m;

- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN i U wyznacza rysunek planu.

§ 10. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku nie wyznaczania linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków i wszystkich jego elementów;
- 4) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu;
- 5) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się dla terenów MN, U kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na dużych powierzchniach elewacji;
- 2) Dla terenu U obowiązuje zachowanie jednolitej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 3) W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 12. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń o przesłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 3) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane do czasu realizacji ustaleń planu, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 4) Od strony lasu, znajdującego się poza granicami planu ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm, między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt;
- 5) Zakaz stosowania ogrodzeń pełnych (od strony dróg).

Rozdział 3.

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

§ 13. 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 i komunikacja, w tym inwestycje z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja następuje zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub innych urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleb, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na obszarze objętym planem.

§ 15. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrogeograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego zarządu melioracji i urządzeń wodnych;
- 2) Ustala się zachowanie istniejącego zbiornika (punkt czerpania wody) z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 16. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

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

- 1) Ustala się wprowadzanie zieleni towarzyszącej i przydomowej złożonej z gatunków rodzimych;

- 2) Ustala się wprowadzenie nasadzeń zieleni o charakterze ozdobnym, złożonej z gatunków rodzimych, przy zabudowie jednorodzinnej. W terenach usługowych zieleń należy lokalizować w szczególności na granicy działek o różnych funkcjach oraz między pasem drogowym i linią zabudowy;
- 3) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę istniejących lasów i zadrzewień, a także lokalizowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny;
- 4) Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych;
- 5) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 6) Wielkości maksymalnej i minimalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 18. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Tereny zabudowy MN, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 2) Tereny zabudowy U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 3) 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 właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami.

Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

- 1) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania- na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszarów objętych planem poprzez układ istniejących dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogi publiczne, które znajdują się w sąsiedztwie granic planu.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszarów objętych planem z istniejących (Ø110) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Dopuszcza się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących dróg publicznych;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów.

§ 22. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;

- 3) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

§ 23. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenów w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci elektroenergetyczne SN;
- 2) Dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej SN;
- 3) W przypadku zwiększonego poboru mocy na terenie 1U dopuszcza się budowę stacji transformatorowej 15/0,4kV;
- 4) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

§ 24. 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.

§ 25. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem w szczególności ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 26. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę wprowadzenia zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na składowisko odpadów, na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się obowiązek realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania zgodnie z przepisami lokalnymi;
- 3) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisję gazów i odcieki.

§ 27. 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 w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) Odległości zabudowy od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych regulują przepisy odrębne.

Rozdział 6.

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

§ 28. 1. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

Rozdział 7.

§ 29. 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 8.

§ 30. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu:

- 1) Dla terenów objętych planem o symbolu MN – w wysokości 15%;
- 2) Dla terenów objętych planem o symbolu U – w wysokości 15%;
- 3) Dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1MN
Powierzchnia		1,14 ha
1.		Przeznaczenie terenu
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej, - 12,0 m od strony lasów, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 60% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 0.5,
c)	wysokość budynków	- mieszkalnych jednorodzinnych: ▪ maksymalna ilość kondygnacji - 2, ▪ maksymalna wysokość - 11.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20 m w stosunku do poziomu terenu, - gospodarczych i garaży: ▪ maksymalna ilość kondygnacji – 1, ▪ maksymalna wysokość - 6.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych;
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	zasady i warunki podziałów	- każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, - za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach określonych niniejszą uchwałą.
b)	minimalne powierzchnie	1500 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń

	nowo wydzielanych działek	infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20 m.
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	$90^{\circ} \pm 20^{\circ}$,
4)	Minimalne powierzchnie działek budowlanych	- 1500m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	- obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej znajdującej się w sąsiedztwie terenu objętego planem,
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1U
Powierzchnia		1,96 ha
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej, drobnej wytwórczości, magazynów Ustala się zakaz lokalizacji usług oświaty, ochrony zdrowia, usług turystycznych, wypoczynkowych i opieki społecznej.
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Funkcja mieszkaniowa zlokalizowana w połączeniu z budynkiem usługowym.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budowa budynków. Zachowanie istniejącego zbiornika wodnego.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogę publiczną znajdującą się wzdłuż wschodniej granicy planu, - 6.0m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: •sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 60%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 1, - minimalna intensywność zabudowy – 0.
c)	wysokość budynków	- maksymalna wysokość - 15.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.0m w stosunku do poziomu terenu.
d)	kształt dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15°do 40°
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.

b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 3000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20,0m; dopuszcza się mniejszą szerokość frontu działki w przypadku podziału istniejącej działki o szerokości mniejszej niż określona powyżej, bez możliwości zmniejszenia jej szerokości z zachowaniem pozostałych parametrów i warunków określonych niniejszą uchwałą.
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 3000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100 m 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.

§ 33.

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	- szerokość drogi w granicach opracowania zgodnie z rysunkiem planu, - szerokość całej drogi łącznie z terenem poza granicami planu 10,0m, - teren całej drogi obejmuje realizację wszystkich elementów drogi (jezdnia, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 34. Dla terenów objętych niniejszym planem tracą moc :

- - Uchwała Rady Gminy W Puszczy Mariańskiej Nr XV/76/2003 z dnia 2 października 2003 r.(Dz.U. woj. mazowieckiego nr 312, poz.8929) - Michałów w gr. administracyjnych,
- Uchwała Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej Nr IV/17/2002 z dnia 20 grudnia 2002 r. (Dz.U. woj. mazowieckiego nr 58, poz.1508) - dz. nr ewid.1/14.

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

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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