

**UCHWAŁA NR XLI/201/2017
RADY GMINY W PUSZCZY MARIAŃSKIEJ**

z dnia 8 listopada 2017 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT WSI RADZIWIŁÓW.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXVII/137/2016 z dnia 30 września 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragment wsi Radziwiłłów oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium (Uchwała nr XXXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 9 marca 2006r.) Rada Gminy Puszcza Mariańska uchwala co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Radziwiłłów, położonej w gminie Puszcza Mariańska o łącznej powierzchni ok. 9,57ha.

2. Granice obszaru planu pokrywają się od północnego – zachodu z granicą terenu PKP, od północnego – wschodu z granicą wsi Franciszków w gminie Wiskitki, od południowego – wschodu z granicą wsi Budy Zaklasztorne, a od południowego – zachodu z północną granicą drogi powiatowej nr 4718W.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, będące załącznikiem nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, która należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.

2. 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 ustalenia planu:

- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy od terenu PKP dla zabudowy mieszkaniowej,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

b) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- Bolimowsko Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu;

c) oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny i nie stanowiące ustaleń planu.

§ 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) W obszarze planu nie występują 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Radziwiłłów, w gminie Puszcza Mariańska, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik 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 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być lokalizowane na tym terenie pod warunkiem braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych i produkcji;
- 10) **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi w stosunku do istniejącej osi drogi, do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 12) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum - 2.0m), złożony z gatunków drzew i krzewów z nasadzeniami min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielających funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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. 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/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
------	--

WS	tereny wód powierzchniowych – istniejące rowy melioracyjne,
KDD	teren komunikacji – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1. Plan ustala następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

a) dotyczące przeznaczenia terenów:

- ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oraz istniejące rowy melioracyjne;

b) dotyczące struktury przestrzennej:

- ustala się, że głównym ciągiem komunikacyjnym jest droga gminna klasy dojazdowej oznaczona symbolem 1KDD, która łączy się z drogą powiatową nr 4718W relacji Bartniki – Puszcza Mariańska.

§ 9. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających: Ustala się, że linie rozgraniczające poszczególne przeznaczenie terenów określa rysunek planu.

§ 10. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony terenu drogi oznaczonego w planie symbolem 1KDD, drogi powiatowej nr 4718W, terenu PKP oraz rowów melioracyjnych i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych – max. do szerokości 1.50m;
- 3) Lokalizację budynków od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic 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.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

§ 12. 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.

§ 13. 1. Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z Doliną Środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z 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, a także z ustawą o ochronie przyrody.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących 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.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska.

§ 14. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Nowa zabudowa w terenach MN/U winna charakteryzować się zachowaniem spójnej formy i kolorystyki.

3. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin.

§ 15. 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 melioracyjnych;

3. Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzenia dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego.

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

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

1. Zaleca się zagospodarowanie działek roślinnością typową dla otaczających terenów.

2. Ustala się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej od drogi powiatowej, a także od terenów PKP zlokalizowanych na północy poza granicami planu, przy czym pasy zieleni izolacyjnej od strony obszaru kolejowego nie mogą być zrealizowane w odległości mniejszej niż 15,0m od osi skrajnego toru kolejowego.

3. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.

4. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 18. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) W zakresie ochrony akustycznej 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.

2) W celu zapewnienia ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem 1MN/U – 4MN/U w odległości 100m od linii kolejowej ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu właściwego standardu akustycznego w budynkach mieszkaniowych i usługowych.

3) W celu zapewnienia ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolem 1MN/U – 4MN/U zabudowę w odległości 100m od strony linii kolejowej projektować w oparciu o odpowiednie usytuowanie budynków na działce, stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, kształtowanie bryły budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie docierał z zewnątrz do wnętrza struktury zabudowanej, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 19. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 61-59/18) 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, wymagają uprzedniego przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

3. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami).

Rozdział 6.

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

§ 20. Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z Doliną Środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz z ustawą o ochronie przyrody.

Rozdział 7.

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 istniejącą drogę gminną oznaczoną symbolem 1KDD oraz drogę powiatową nr 4718W znajdującą się poza granicami planu.
- 2) Istniejąca droga gminna klasy dojazdowej o symbolu 1KDD jest drogą gruntową; wymaga modernizacji w zakresie nawierzchni, szerokości i zagospodarowania.
- 3) Szerokość terenu komunikacji o symbolu 1KDD w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 33 niniejszej uchwale.
- 4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla obsługi powyżej 10 działek,
 - 8.0 m - dla obsługi poniżej 10 działek,
 - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących do 6 działek,
 - 5,0m - dla dojazdu obsługującego do 2 działek.
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12,5m x 12,5m.
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg z drogą powiatową należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 10.0m x 10.0m, przy pozostałych skrzyżowaniach dróg o minimalnych wymiarach 5.0m x 5.0m. \

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest bezpośrednio poprzez drogę gminną oznaczoną symbolem 1KDD z drogą powiatową nr 4718W relacji Bartniki – Puszcza Mariańska, która łączy się z drogą wojewódzką nr 719 relacji Żyrardów – Kamion, a ta następnie z drogą krajową nr 70 relacji Huta Zawadzka – Skierniewice – Łowicz.

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 lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;

- 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 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w Bartnikach, gm. Puszcza Mariańska
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej (ø110);

§ 23. 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 minimalnych 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 powierzchniowych 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. Zasady zaopatrzenia 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.

§ 25. Ustala się obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.

§ 26. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 27. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego magazynowania odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 28. Ustalenia ogólne: Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29. 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 10.

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

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

1. dla terenów o symbolach MN/U – w wysokości 10%,
2. dla pozostałych terenów 1%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1MN/U – 4MN/U
Powierzchnia		8,95ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust.1 pkt. 9.
	Przeznaczenie uzupełniające	– budynki gospodarcze, garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, – komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, – zieleń urządzone, obiekty małej architektury, zbiorniki wodne;
2)	Przeznaczenie dopuszczające	usługi użyteczności publicznej (np. poczta, biura, sklepy); usługi handlu do 500m ² powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z ustawą;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych. Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy lub w przybliżeniu 1,5m do granicy. Na terenie o symbolu 2MN/U i 4MN/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr 61-59/18, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 19.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej drogę powiatową nr 4718W, - 6,0m od terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDD, - 10,0m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego PKP, - - 20,0m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego PKP dla budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu, - 5,0m od terenów rowów melioracyjnych;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna działki – nie mniej niż 55%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.7, - minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12.0 w tym: §mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0m, §budynków usługowych – 12,0m, §gospodarczych i garaży – 8,0m, §obiektów małej architektury – 4,0m;
d)	Geometria dachów	-dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±15°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	

a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych.
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 – 2WS
Powierzchnia		0,30ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych – istniejące rowy melioracyjne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się ochronę i utrzymanie istniejących rowów z zakazem zanieczyszczenia i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. -na terenie o symbolu 1KDD znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr 61-59/18, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 19.
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 10,0m;

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 34. Traci moc uchwała nr XXV/155/2012 z dnia 28 grudnia 2012r. Rady Gminy Puszcza Mariańska w obszarze niniejszego planu.

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

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

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

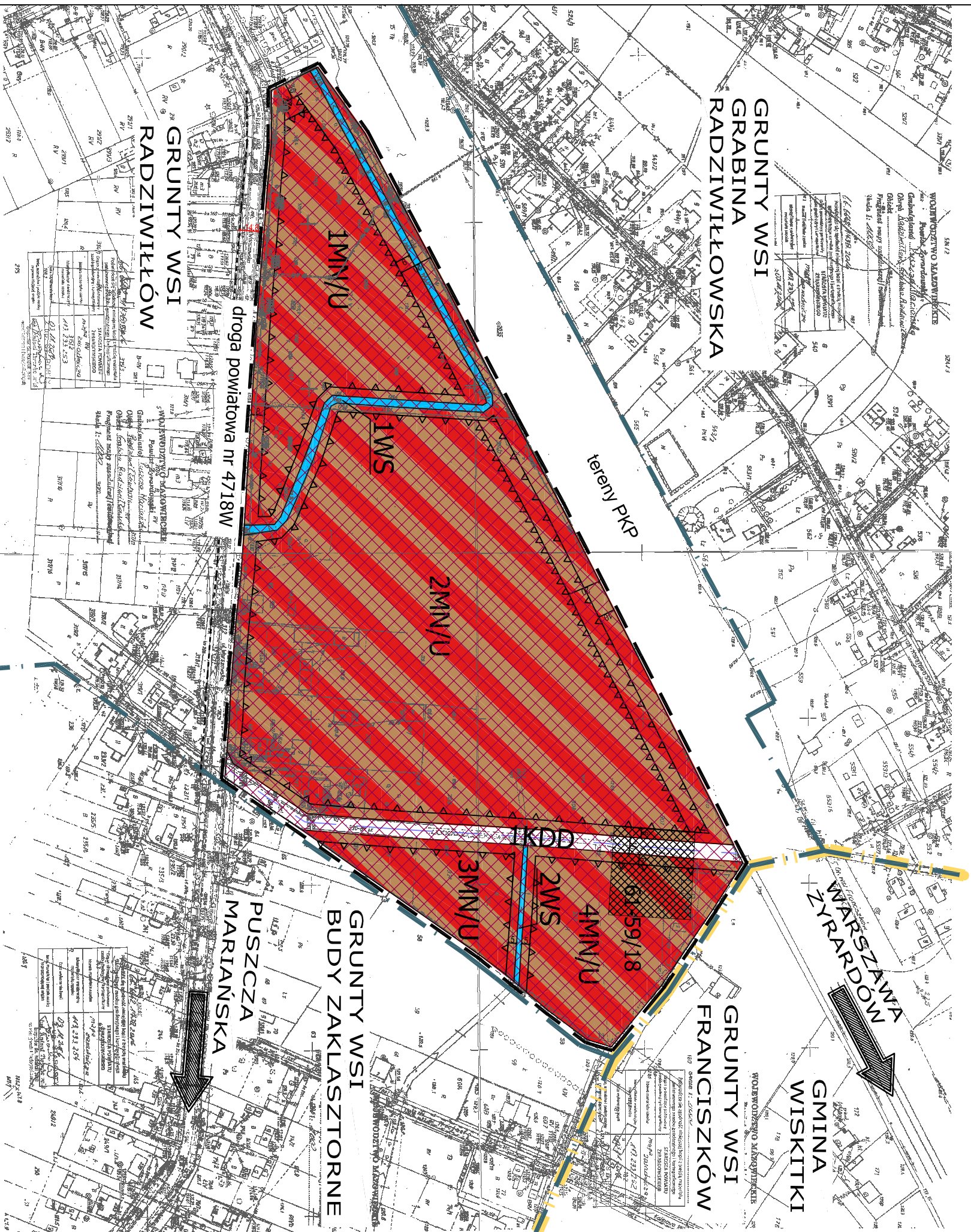
Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Cebula



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY PUSCZA MARIŃSKA
 OBEJMUJĄCY FRAGMENT WSI RADZIWIŁŁÓW
 RYSUNEK PLANU
 Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/2011/2017 Rady Gminy w Puszczy Marińskiej
 z dnia 8 listopada 2017r.

skala 1 : 2000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	nieprzekraczalne linie zabudowy od terenu PKP dla zabudowy mieszkaniowej
	wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
	strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług mieszkaniowych
	tereny wód powierzchniowych – istniejące rowy melioracyjne
	teren komunikacji, teren drogi publicznej, klasy dojazdowej
	KDD

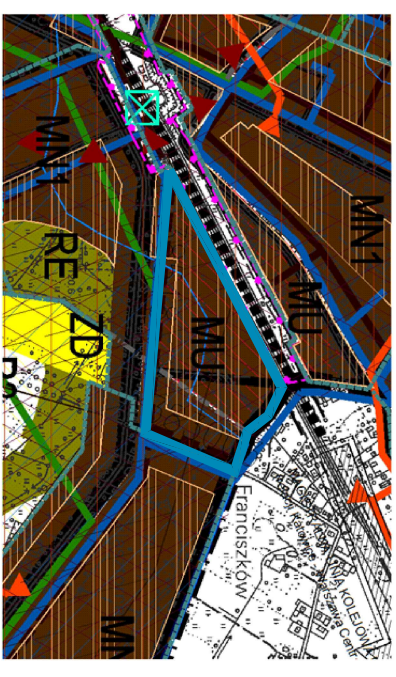
OZNACZENIA GRAFICZNE WNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	Balonowo Radziwiłłowski z dolną środkową Rówką: Obszar Chronionego Krajobrazu
--	---

OZNACZENIA GRANICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

	granice administracyjne gminy
	granice administracyjne wsi
	linie rozgraniczające drogi poza granicami planu
	wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy poza granicami planu
	os. drogi

W RYSIE ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUSCZA MARIŃSKA



OZNACZENIA STUDIUM:

	obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług mieszkaniowych, drobnej wytwórczości, obszary rozwoju zabudowy przemysłowej jednorodzinnej z możliwością zabudowania terenów zielonych, obszary korony ekologicznych, użytków zielonych i lasów wzdłuż cieków wodnych do przedostania w dotychczasowym użytkowaniu
	obszary usług i usługowości zabudowy
	granice planowanego obszaru zabudowy
	granice planowanego obszaru zabudowy
	linia energetyczna SN – istniejąca /stacja transformatorowa
	wodociąg istniejący, projektowany i planowany
	sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej
	sieci telekomunikacyjnej istniejącej i projektowanej
	granice planowanego obszaru zabudowy
	granice opracowania studium

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poszukiwanie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do parkietowego zasobu znajduje się na oryginalnej mapie.



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
 ZWIĄZKU MIEDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE



Zasada projektu:
 mgr inż. arch. Ewa Grzesiek
 mgr inż. architekt. Ewa Grzesiek
 mgr inż. arch. inż. Włodek Sobolewski-Chudala

LISTOPAD 2017

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLI/201/2017
Rady Gminy Puszcza Mariańska
z dnia 08 listopada 2017r.**

**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 Radziwiłłów

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

Henryk Cebula

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLI/201/2017
Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej
z dnia 08 listopada 2017

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073z 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 2017 roku poz. 1875) – 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 2017r. poz. 1332 z późn. zm.)
 - Prawie ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz. U. z 2017r. poz. 519 z późn. zm.)
 - Ustawie z dnia 29 stycznia 2004 o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 2017r. poz. 1579 z późn. zm.) - Ustawie z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875)
 - Ustawie z dnia 20 grudnia 1996r o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017r. Nr 45 poz. 827)
 - Ustawie z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (Dz. U. z 2016r. poz. 1440 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 2017r poz. 519 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 2017r. poz. 220 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 2016r. poz. 1870 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 2017r poz.328 z późn. zm) 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 2017r. poz. 220 z późn. zm).

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Cebula