

**UCHWAŁA NR XLI/202/2017
RADY GMINY W PUSZCZY MARIAŃSKIEJ**

z dnia 8 listopada 2017 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI BARTNIKI
(ZABUDZISKA).**

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 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 XLVIII/231/2010 z dnia 18 marca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragment wsi Bartniki (Zabudziska) oraz stwierdzając zgodność planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 9 marca 2006r. z późn. zm.) Rada Gminy Puszcza Mariańska uchwala co następuje:

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

§ 2.1. Plan obejmuje fragment miejscowości Bartniki, położony w gminie Puszcza Mariańska, po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 4709W relacji Skierniewice – Miedniewice, w odległości ok. 8km od Puszczy Mariańskiej, 10km od Skierniewic, 19km od Żyrardowa i 21km Mszczonowa, o łącznej powierzchni 7,83ha.

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

§ 3.1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 (graficzny);
- 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, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.
 - 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 ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - b) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
 - granica i obszar Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
 - granica i obszar otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego;
 - c) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.
 - d) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 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) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Bartniki (Zabudziska) w gminie Puszcza Mariańska, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – 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** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 12) **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;
- 13) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, 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. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

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

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

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

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
ZL	tereny lasów;
R/Z	teren rolniczy – teren łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych;
R	teren rolniczy;
WS	teren wód powierzchniowych – istniejący rów;
E	teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa;
KDD	teren komunikacji - istniejąca droga publiczna kategorii gminnej, klasy dojazdowej;
KDDp	teren komunikacji - teren części drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej;

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Obszar objęty niniejszym planem położony jest w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i bliskim sąsiedztwie graniczącego od wschodu Bolimowsko Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, a ok. 300m od zachodniej granicy planu położony jest obszar Natura 2000 „Grabinka” – kod obszaru PLH 140044.
- 2) Plan ustala następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej dotyczące przeznaczenia terenów:
 - a) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone po obu stronach drogi gminnej (1KDD i 1KDDp),
 - b) ustala się przeznaczenie pozostałych terenów pod tereny lasów, tereny rolnicze, teren wód powierzchniowych i komunikację.
- 3) Plan ustala następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej dotyczące struktury przestrzennej:
 - a) głównym ciągiem komunikacyjnym w obszarze opracowania jest droga oznaczona symbolami 1KDD i 1KDDp (droga gminna), odchodząca od drogi powiatowej nr 4709W, biegnącej wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu, poza jego granicami.

§ 9. 1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:
 - a) dla terenu istniejącej drogi oznaczonej symbolem 1KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do szerokości 10,0m,
 - b) dla terenu poszerzenia istniejącej drogi 1KDDp plan przyjmuje szerokość w liniach rozgraniczających 1,5m,
 - c) dla pozostałych terenów ustala się przebieg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. 1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.5m;
- 3) Ustala się, iż lokalizacja budynków od pozostałych granic działek zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Dopuszcza się w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

§ 11. 1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się zasadę lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na min. odległość 1.5m;
- 3) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - odcienie brązu, czerwieni i czerni;
- 4) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym i drewnianym;

- 5) 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;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 12. 1. Zasady sytuowania 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) Istniejące ogrodzenia nie zlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji zagospodarowania dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przeszłami i ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;
- 4) Ustala się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej, dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, z wyjątkiem terenów o symbolu ZL;
- 5) Dla terenów oznaczonych symbolem ZL w przypadku grodzenia ustala się wykonanie ogrodzenia z elementów w 90% ażurowych o wysokości 1,5m bez podmurówki;
- 6) Ustala się, iż maksymalna wysokość ogrodzeń wynosi 1,7m.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

§ 13. 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.

§ 14. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz w bliskim sąsiedztwie graniczącego od wschodu Bolimowsko Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, w tym z ustaleniami zawartymi w Planie Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie 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.

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

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

- 1) Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
- 2) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejącego rowu melioracyjnego;
- 3) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowu melioracyjnego, 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.

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

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

- 1) Obszar planu położony jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym;
- 2) Na podstawie rozporządzenia wojewody łódzkiego w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego w granicach parku nie dopuszcza się realizacji nowych budynków w pasie szerokości 25,0m od granicy lasów państwowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 4) Ustala się wprowadzenie nasadzeń kompensacyjnych w postaci gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia cennych drzew;
- 5) Większe kompleksy leśne na w/w terenach pełniące rolę w formowaniu systemu powiązań przyrodniczych zostają wyłączone z lokalizowania nowej zabudowy;
- 6) Sposób zagospodarowania w/w terenów musi uwzględniać istniejące walory środowiska i nie powodować powstawania barier w funkcjonowaniu przyrodniczym;
- 7) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 8) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 9) Wielkości maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 18. 1. W zakresie ochrony przed hałasem: Zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej.

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

Rozdział 5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 20. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarach ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem IWS ustala się zakaz sytuowania budynków.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 21. Obszar objęty planem położony jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym oraz w bliskim sąsiedztwie graniczącego od wschodu Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującymi rozporządzeniami w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, w tym z ustaleniami zawartymi w Planie Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz z ustawą „O ochronie przyrody”.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę gminną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 1KDD i 1KDDp;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 40 - 41 niniejszej uchwały;
- 3) Dla terenów o symbolu MN, ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:

- 6,0m – dla obsługi więcej niż jedna działka,
 - 5,0m – dla obsługi jednej działki.
- 4) 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;
 - 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5,0m x 5,0m, a w przypadku skrzyżowań dróg z drogami powiatowymi 10,0m x 10,0m;
 - 6) Istniejąca droga gminna o symbolu 1KDD i 1KDDp jest drogą gruntową; wymaga modernizacji w zakresie nawierzchni i zagospodarowania.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Obszar planu powiązany jest poprzez drogę powiatową przebiegającą poza granicami planu wzdłuż granicy południowo-wschodniej terenu (droga powiatowa nr 4709W relacji Skierniewice – Bartniki - Miedniewice) z gminą Wiskitki i Skierniewicami oraz z drogą powiatową nr 4718W relacji Bartniki – Puszcza Mariańska, a dalej z drogą wojewódzką nr 717 relacji Żyrardów – Kamion, łączącą się z drogą krajową nr 70 relacji Huta Zawadzka – Skierniewice – Łowicz.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w Bartnikach w gm. Puszcza Mariańska;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (110) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków w Bartnikach na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, wód podziemnych, cieków naturalnych i rowów melioracyjnych;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalne systemy oczyszczania ścieków;
- 4) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody.

§ 25. 1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 40 kW.

§ 26. 1. 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.

§ 27. 1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu nie istnieje sieć gazowa;

- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Ustala się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 28. 1. Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 40kW.

§ 29. 1. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 30. 1. 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.

§ 31. 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:

§ 32. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1. Ustala się dla terenów o symbolach MN opłatę w wysokości 15%,
2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1MN - 3MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące zgodnie z definicją § 5 pkt. 9 w kubaturze budynku mieszkalnego. <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży zgodnie z przepisami odrębnymi. Budynki rekreacji indywidualnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków. Ustala się zasadę lokalizowania na działce 1 budynku mieszkalnego lub rekreacyjnego.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczających drogę gminną oznaczoną symbolem 1KDD, - 16,0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi gminnej oznaczony symbolem 1KDDp, - 25,0m od granicy lasów państwowych;

b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na terenie MN – do 20%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na terenie MN – co najmniej 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.35.
c)	wysokość zabudowy	max. 10,0m, w tym budynków: - mieszkalnych i rekreacyjnych: max. 9,0m, - gospodarczych i garaży: max. 6,0m;
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia od 15° wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	ogrodzenia	- zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 12;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1500 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	18,0m;
c)	kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi gminnej 1KDD i jej poszerzenia 1KDDp.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce (łącznie z miejscami w garażu).

§ 34.

Oznaczenie terenu		1ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL
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	Ogrodzenia zgodnie z § 12. Ustala się zakaz zabudowy

§ 35.

Oznaczenie terenu		2ZL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren lasów państwowych. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ogrodzenia zgodnie z § 12. Ustala się: - zakaz realizacji nowych budynków niezwiązanych z gospodarką leśną, ochroną przyrody i edukacją ekologiczną prowadzoną przez Administrację Lasów Państwowych lub Dyрекcję Parku Krajobrazowego.

§ 36.

Oznaczenie terenu	1R
--------------------------	-----------

1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Terren rolniczy.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ogrodzenia zgodnie z § 12. - ustala się zakaz zabudowy budynkami; - użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 37.

Oznaczenie terenu		1R/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Terren rolniczy, łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ogrodzenia zgodnie z § 12. ustala się: -zakaz zabudowy budynkami, -zachowanie zadrzewień śródpolnych;

§ 38.

Oznaczenie terenu		1WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Terren wód powierzchniowych – istniejący rów;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się ochronę i utrzymanie istniejącego rowu; - ustala się zakaz zabudowy.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Terren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa. Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Terren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej; - obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; - zieleń;
	Przeznaczenie uzupełniające	
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; - lokalizacja ścieżki rowerowej;
2.	Zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość w liniach rozgraniczających	10.0 m;
b)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.
c)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 10.0m x 10.0m określone na rysunku planu

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KDDp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej;
	Przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; - zieleń;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; - lokalizacja ścieżki rowerowej;
2.	Zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość w liniach rozgraniczających	- 1,5m w granicach planu; przewidywana całkowita szerokość drogi 10,0m;
b)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

DZIAŁ III.

Rozdział 1.

Przepisy końcowe

§ 42. Traci moc uchwała nr XXXI/156/97 z dnia 22 grudnia 1997r. Rady Gminy Puszcza Mariańska w obszarze niniejszego planu.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Cebula

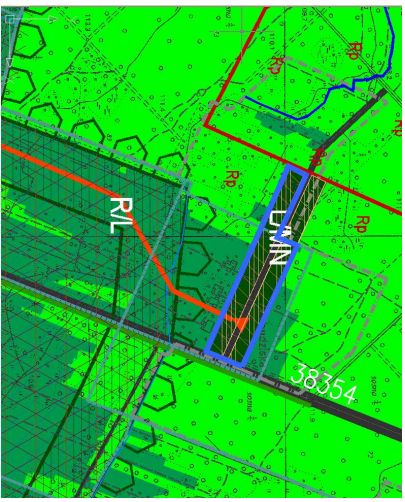


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI
BARTNIKI (ZABUDZISKA)
RYSUNEK PLANU
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/202/2017 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 8 listopada 2017r.**

skala 1 : 2000



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA**



- KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY
PRZESTRZENNEJ GMINY
I PRZEZNACZENIA TERENÓW**
- obszary ekstenywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach rolno-lesnych
 - obszary lasów
 - R/L obszary rolne z możliwością zalesień
 - Rezerwat projektowany
 - granica Bolimowskiego Parku Krajoobrazowego/otulina BPK
 - granice obszarów dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe
 - obszary wyznaczone zmiany przeznaczeń i celów
 - granice administracyjne wsi

granica obszaru objętego planem

**OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI
PLANU**

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasobach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznej 15kV i stacji transformatorowej

SYMBOLE LITEROWE – PRZEZNACZENIE TERENU

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL tereny lasów
- RIZ teren rolniczy – teren 1qk, pastwisk i zadrzewień stópolejnych
- R teren rolniczy
- WS teren wód powierzchniowych – istniejący rów
- E teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa
- KDD teren komunikacji – teren istniejącej drogi kategorii gminnej, klasy dojazdowej
- KDDp teren komunikacji – teren części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej

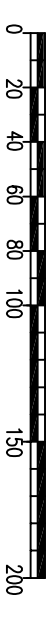
OZNACZENIA GRANICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica i obszar Bolimowskiego Parku Krajoobrazowego
- granica i obszar otuliny Bolimowskiego Parku Krajoobrazowego

**OZNACZENIA INFORMACYJNE
NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- granica lasów pastwiskowych poza obszarem planu

skala liniowa



Plan opracowano na kopii mapy ewidencyjnej. Poswiadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu zrzaduje się na oryginalnej mapie.

**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MĘDZYGMINNEGO WIAZOWSZE ZACHODNIE**



Kierownik:
mgr inż. Jolanta Jeznach
główny projektant:
mgr inż. arch. Ewa Grzesiak
upr. inż. WA-283
mgr inż. arch. Kaja Sobolewska - Puchala

LISTOPAD 2017

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLI/202/2017
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 Bartniki (Zabudziska)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości i, 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/202/2017
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