

**UCHWAŁA NR XXIII/116/2016  
RADY GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA  
z dnia 29 czerwca 2016r.**

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT WSI RADZIWIŁŁÓW  
– DZIAŁKI O NR EWID. 38, 39, 40 i 41**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778) oraz Uchwały Nr VIII/37/2015 z dnia 11 maja 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragment wsi Radziwiłłów – działki o nr ewid. 38, 39, 40 oraz 41, oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium (Uchwała nr XXXIV/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 – działki o nr ewid. 38, 39, 40 oraz 41 zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.**

**§ 2**

1. Plan obejmuje działki o nr ewid. 38, 39, 40 oraz 41 w miejscowości Radziwiłłów, położonej w gminie Puszcza Mariańska o łącznej powierzchni ok. 1,35ha.
2. 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 uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1; 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,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

b) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- otulina Bolimowskiego Parku Krajobrazowego;

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

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

## § 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie występują:
  - 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 2) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
  - 3) W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także tereny szczególnego zagrożenia powodzią lub osuwania się mas ziemnych.

## § 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Radziwiłłów – działki nr ewid. 38, 39, 40 oraz 41, w gminie Puszcza Mariańska, o którym mowa w §1 uchwały;
  - 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 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 lub ustaloną w tekście uchwały, a także wyznaczoną przez przepisy odrębne linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalną linią 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, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości 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;
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. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano ustalenia szczegółowe.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 niniejszej uchwały.



4. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w zależności od potrzeb przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczające.

## **DZIAŁ I**

### **Przepisy ogólne**

#### **Rozdział 1**

##### **Przeznaczenie terenu**

### **§ 7**

1. Na rysunku planu zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>U/MN</b>	teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>ZL</b>	teren lasu,
<b>R/Z</b>	teren rolniczy – istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
<b>KDDp</b>	teren komunikacji – teren części drogi publicznej klasy dojazdowej.

#### **Rozdział 2**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 jest teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - ustala się przeznaczenie pozostałych terenów pod teren lasu, teren rolniczy – istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych;
  - b) dotyczące struktury przestrzennej:
    - ustala się, że głównym ciągiem komunikacyjnym jest droga gminna, której część znajduje się w granicach opracowania i łączy się poprzez układ dróg z drogą powiatową nr 4718W relacji Bartniki – Puszcza Mariańska.

### **§ 9**

#### **Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

- 1) 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 1KDDp oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50m;
- 3) Lokalizację budynków od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

## § 11

### Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Planowana zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jako zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza o wysokości dwóch kondygnacji (licząc w tym poddasze użytkowe);
- 2) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki, jako budynków zbliżonych lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość min. 1.5m;
- 4) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
- 5) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych.

## § 12

### Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Na terenie otuliny BPK nakazuje 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.
- 3) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.7m;
- 4) Ustala się, że bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi.

## 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 częściowo w granicach otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz 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 ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, w odniesieniu do jego otuliny, z Rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz z ustawą o ochronie przyrody.
2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).



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

#### **§ 15**

##### **W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

1. Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejącego rowu melioracyjnego.
2. Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 4,0m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

#### **§ 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, szczególnie na terenach położonych w obszarze otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.
2. Zaleca się grodzenie działek żywopłotami z lokalnych gatunków drzew i krzewów (na terenie otuliny BPK).
3. Układ zagospodarowania działek budowlanych powinien umożliwiać koncentrację przestrzenną terenów biologicznie czynnych w pasmo powiązane ze sobą przestrzennie tworząc formę lokalnego korytarza ekologicznego.
4. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
5. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.
6. Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 5,0m<sup>2</sup>.

#### **§ 18**

##### **W zakresie ochrony przed hałasem:**

1. Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich zgodnie z normami i Prawem Ochrony Środowiska oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

#### **§ 19**

##### **W zakresie gospodarki odpadami:**

Ustala się, że 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.

## **Rozdział 5**

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

### **§ 20**

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem R/Z ustala się zakaz zabudowy budynkami, a dla terenu oznaczonego symbolem 1ZL całkowity zakaz zabudowy.

## **Rozdział 6**

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

### **§ 21**

Obszar objęty planem położony jest częściowo w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i Bolimowsko – Radziejowickim z Doliną Środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniami w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (odnośnie otuliny Parku), 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.**

### **§ 22**

#### **1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;**

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę gminną znajdującą się poza granicami planu.
- 2) Plan wyznacza poszerzenie istniejącej drogi publicznej oznaczone w planie symbolem 1KDDp jako drogę klasy dojazdowej, kategorii gminnej.
- 3) Istniejąca droga gminna klasy dojazdowej o symbolu 1KDDp jest drogą gruntową; wymaga modernizacji w zakresie nawierzchni, szerokości i zagospodarowania.

#### **2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest pośrednio poprzez układ dróg gminnych z drogą zbiorczą (droga powiatowa nr 4718W relacji Bartniki – Puszcza Mariańska), a ta następnie z drogą wojewódzką nr 719 relacji Żyrardów – Kamion, łączącą się 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 100 m<sup>2</sup> 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.



## Rozdział 8

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

#### § 23

##### 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);

#### § 24

##### Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię 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; plan wprowadza nakaz podłączenia budynków do systemu kanalizacji gminnej z chwilą jego wybudowania;
- 3) 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 z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

#### § 25

##### 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;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;

#### § 26

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

#### § 27

Ustala się zasadę **zaopatrzenia w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem przede wszystkim nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii), których eksploatacja nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

#### § 28

##### Zasady usuwania odpadów:

- 1) 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, emisje gazów i odcieki.

## § 29

### Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji (z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1ZL) w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

## Rozdział 9

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 30

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:

## § 31

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

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

## Dział II

### Przepisy szczegółowe

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

## § 32

Oznaczenie terenu		1U/MN
Powierzchnia		0,51ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach usług ustala się lokalizację usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust.1 pkt.12, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego (pensjonaty), obiekty opieki zdrowotnej i socjalnej, rehabilitacyjno – lecznicze oraz obiekty turystyki, rekreacji.
	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;
2.	Zasady zagospodarowania	



1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	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.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 12,0m od linii rozgraniczającej drogę 1KDDp, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 5,0m od terenu oznaczonego symbolem 1WS, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy działki – max. 20%, - powierzchnia biologicznie czynna działki – nie mniej niż 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.7, - minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	wysokość zabudowy	max. 15.0 w tym: ▪ mieszkalnych jednorodzinnych – max. 10,0m, ▪ budynków usługowych – max. 10,0m, ▪ gospodarczych i garaży – max. 6,0m, ▪ obiektów małej architektury – max. 3,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°; - dachy mansardowe o kącie nachylenia dolnej połaci dachowej do 70°, - górnej do 40°, - dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia od 10°, w tym jednospadowych, wyłącznie w budynkach usługowych, gospodarczych lub garażowych;
3)	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek budowlanych	1000 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek budowlanych	18,0m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±15°.
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1000m <sup>2</sup> ;
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej, której poszerzenie znajduje się w granicach objętych planem oraz z niewyznaczonych dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 23; place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu U/MN.

### § 33

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1ZL</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>0,28ha</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	
1) <b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren lasu.</b> Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach;

<b>2. Zasady zagospodarowania</b>	
1) <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	100% powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się: - zakaz zabudowy.

#### § 34

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1R/Z</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>0,49ha</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	
1) <b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren rolniczy - teren istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych.</b>
<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - ścieżki piesze, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>	
1) <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się: - zakaz zabudowy, - 85% powierzchni biologicznie czynnej, - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

#### § 35

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

#### § 36

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1KDDp</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	
1) <b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren komunikacji - teren części drogi publicznej klasy dojazdowej.</b>
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>	
1) <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2) <b>Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających</b>	- 2,5m w granicach planu (całkowita szer. drogi 10,0m);



**Dział III  
Rozdział 1  
Przepisy końcowe**

**§ 37**

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

**§ 38**


**Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puszcza Mariańska**

**§ 39**

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

**§ 40**

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
  
Henryk Gucmas

