

**UCHWAŁA NR XXIII/129/2012**  
**RADY GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA**

z dnia 26 października 2012 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
PUSZCZA MARIAŃSKA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT NR 1A I 1B W MIEJSCOWOŚCI PUSZCZA  
MARIAŃSKA.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity- Dz. U. nr 142, poz. 1591 z 12 października 2001 r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XIII/65/2011 z dnia 28 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragment nr 1A i 1B w miejscowości Puszcza Mariańska oraz Uchwały Nr XIV/74/2011 z dnia 1 grudnia 2011r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XIII/65/2011, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska (Uchwała nr XXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dn. 9 marca 2006r.) Rada Gminy w Puszczy Mariańskiej uchwala, co następuje:

**§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmujący fragment nr 1A i 1B w miejscowości Puszcza Mariańska, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.**

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment nr 1A o powierzchni 12,83ha oraz fragment nr 1B o powierzchni 3,17ha, łącznie 16,00ha położone w miejscowości Puszcza Mariańska, w gminie Puszcza Mariańska.

2. Granice dla fragmentu nr 1A stanowią:

- od wschodu otwarte tereny rolnicze – łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
- od zachodu tereny lasów oraz pojedynczej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od północy droga kategorii gminnej klasy lokalnej nr 470204W /ul. Akacyjowa/,
- od południa granica wsi Michałów.

3. Granice dla fragmentu nr 1B stanowią:

- od wschodu gminna droga dojazdowa, przy której zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowo – usługowa, usługi oświaty- szkoła podstawowa i gimnazjum, a także teren lasu i teren rolniczy – łąk, pastwisk i zadrzewień,
- od północnego - wschodu teren cmentarza i południowo- zachodnia granica drogi powiatowej nr 4718W,
- od zachodu gminna droga dojazdowa, przy której zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od południa droga lokalna /ul. Papczyńskiego/, przy której po drugiej stronie zlokalizowane są usługi sakralne – zespół kościelno – klasztorny ojców Marianów.

**Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.**

4. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1A i nr 1B (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 1A i nr 1B;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
  - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem miejscowym,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu cmentarza dla zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.

b) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

- granica Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- granica otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- granica Bolimowsko– Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

c) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

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

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

#### **§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.**

#### **2. W planie nie występują:**

Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **§ 5. 1. Ileć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu nr 1A i nr 1B w miejscowości Puszcza Mariańska 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 nr 1A i nr 1B (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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną numerem i symbolem literowym;
- 8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;

- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 13) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.; na obszarze planu ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 14) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
- 15) **maksymalnej wysokości budynków** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 16) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
- 17) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 18) **powierzchnia biologicznie czynna** - stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 19) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w zewnętrznym obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 20) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 21) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 22) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 23) **zieleni izolacyjnej** - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 24) **obszar ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 25) **dopuszcza się** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu.

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.

## DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1.

### Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6. 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.

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

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

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenu**

§ 8. 1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym: **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

**MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,

**ZL** - tereny lasów,

**ZP** - teren zieleni urządzonej,

**R/Z** - tereny rolnicze- tereny łąk, pastwisk i zadrzewień,

**KP/Z** - tereny komunikacji- parkingów i zieleni urządzonej,

**KDL** - teren komunikacji- teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,

**KDD** - teren komunikacji- teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

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

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 9. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:**

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej dla fragmentu nr 1A:

a) struktura funkcjonalno – przestrzenna fragmentu obszaru opracowania powiązana jest ściśle z topografią terenu i ma charakter pasmowy związany z przebiegiem rowów melioracyjnych i równoległe do nich położonej istniejącej drogi lokalnej nr 470204W /ul. Akacyjowa/, wzdłuż której plan wyznacza głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

droga gminna lokalna o symbolu 1A-1KDL ma bezpośrednie połączenie poza granicami planu z drogą wojewódzką nr 719W;

b) ustala się przeznaczenie pozostałych terenów, w nawiązaniu do stanu istniejącego, pod tereny lasów i tereny rolnicze – tereny łąk, pastwisk i zadrzewień;

c) plan ustala ochronę terenów lasów;

2) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej dla fragmentu nr 1B:

a) struktura funkcjonalno – przestrzenna fragmentu obszaru opracowania powiązana jest z jego usytuowaniem względem głównych szlaków komunikacyjnych; fragment nr 1B znajduje się pomiędzy dwoma drogami: od południowej granicy - drogą gminną klasy lokalnej /ul. Papczyńskiego/, a od północnej - drogą powiatową nr 4718W, które mają na wschodzie poza granicami Planu bezpośrednie połączenie z drogą wojewódzką nr 719W;

b) plan wyznacza przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, a poza tym teren zieleni urządzonej, tereny komunikacji – parkingów i zieleni urządzonej, tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej; tereny te zlokalizowane są w bliskim sąsiedztwie cmentarza oraz usług o istotnym dla gminy znaczeniu centrotwórczym, są to m.in.: usługi sakralne, usługi oświaty, usługi administracji;

c) znaczna część obszaru planu znajduje się w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i na niewielkim fragmencie w obszarze chronionego krajobrazu;

- 3) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach;
- 5) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

#### **§ 10. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
  - a) dla drogi 1A-1KDL, istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej nr 470204W /ul. Akacyjowa/, linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla drogi 1B-1KDL, istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej /ul. Papczyńskiego/, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenów istniejących i nowoprojektowanych dróg klasy dojazdowej linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości opisanej na rysunku i w § 41 i § 42 niniejszej uchwały;
2. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN, MN/U, ZL, R/Z, KP/Z wyznacza rysunek planu.

#### **§ 11. Zasady ustalania linii zabudowy:**

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren cmentarza wynosi 50,0m w przypadku, kiedy tereny przyległe wyposażone są w sieć wodociągową, a wszystkie budynki są do tej sieci podłączone;
- 5) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego wynosi 5,0m;
- 6) Nową zabudowę w sąsiedztwie lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu;
- 9) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) Nie ustala się wysokości dla budowli i obiektów małej architektury.

#### **§ 12. Zasady kształtowania zabudowy:**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej:

- 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, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych; dla terenów usługowych możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach z wyłączeniem kolorów bardzo jaskrawych;

- 4) Na terenie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego ustala się zastosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i dachów.

### **§ 13. Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń:**

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń o betonowych przesłach prefabrykowanych;
- 4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;
- 5) Na terenie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego ustala się nakaz stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości do 1,7 m;
- 6) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość ogrodzeń wynosi min.3m od górnej skarpy rowu, w przypadku kiedy rów przebiega prostopadle do granicy działki ogrodzenia należy poprowadzić w sposób pozwalający na swobodny przepływ wody w rowie;
- 7) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi;
- 8) Na terenie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, od strony ZL i rowów melioracyjnych ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

**§ 14. 1.** W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Zasady scalania oraz podziału i zasady podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 15. 1.** Fragment obszaru objętego planem o nr-e 1B położony jest prawie w całości w otulinie BPK i na niewielkim fragmencie 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 Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego oraz rozporządzeniem w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, a także rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Rozporządzeniem zmieniającym rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, poza inwestycjami celu publicznego tj. infrastruktura techniczna i komunikacja.

3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

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

### **§ 17. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrogeograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu mogące naruszyć spływ

powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji;

- 2) Ustala się obowiązek ochrony rowów melioracyjnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem;
- 3) Plan wprowadza ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód oraz zakaz zabudowy dla obiektów nie związanych z obsługą techniczną i konserwacją rowów;
- 4) Ustala się zasadę zachowania istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 3m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych;
- 6) Zakazy, o których mowa w pkt. 5 nie dotyczą rowu zlokalizowanego w pasie drogowym.

#### **§ 18. W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich;
- 2) Ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego i innych.

#### **§ 19. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

- 1) W obszarze opracowania występują prawne formy ochrony przyrody. Fragment nr 1B bezpośrednio graniczy z Bolimowskim Parkiem Krajobrazowym i prawie w całości położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego oraz z rozporządzeniem w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) Ponadto, fragment nr 1B położony jest na niewielkim wycinku 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 Rozporządzeniem zmieniającym rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) Ustala się obowiązek ochrony wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 4) Plan ustala zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie cieków wodnych i towarzyszących im zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny;
- 5) Układ zagospodarowania działek budowlanych powinien umożliwiać koncentrację przestrzenną terenów biologicznie czynnych w pasma powiązane przestrzennie z lokalnymi korytarzami ekologicznymi;
- 6) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej. W terenach mieszkaniowo– usługowych zieleni należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników;
- 7) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 8) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 9) Dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z Decyzją Nr 90/09 Marszałka Województwa Mazowieckiego ustala się:
  - zabudowę z zachowaniem charakteru leśnego działek,
  - minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce – 80%,

- posadowienie budynku na działce z zachowaniem najcenniejszego starodrzewia.

#### **§ 20. W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) Tereny określone w planie symbolami MN, MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować w zależności od ich przeznaczenia: MN jako zabudowę mieszkaniową, MN/U jako zabudowę mieszkaniowo – usługową, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodne z Prawem Ochrony Środowiska i z normami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

#### **§ 21. W zakresie gospodarki odpadami:**

Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

- 1) postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania- na terenie działki należy wyznaczyć miejsce składowania odpadów zgodne z przepisami odrębnymi (dot.: warunków technicznych i odpadów).

### **Rozdział 6.**

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

**§ 22.** 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

2. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie WZMiUW.

### **Rozdział 7.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

**§ 23.** 1. W obszarze opracowania występują formy ochrony przyrody, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Fragment nr 1B prawie w całości położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Ponadto w/w teren położony jest na niewielkim wycinku w Bolimowsko – Radziejewickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu.

2. W obszarze opracowania niniejszego planu nie występują żadne zabytki archeologiczne.

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

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

#### **§ 24. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:**

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów na fragmencie nr 1A opiera się o drogę 1A-1KDL (droga gminna nr 470204W) oraz poprzez nowoprojektowaną drogę 1A-1KDD;
- 3) Obsługa komunikacyjna terenów na fragmencie nr 1B opiera się o drogę gminną 1B-1KDL /ul. Papczyńskiego/ oraz poprzez istniejące drogi;



- 4) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 41, § 42 niniejszej uchwały;
- 5) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
  - 10.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi powyżej 10 działek,
  - 8.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi poniżej 10 działek,
  - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN, MN/U;
- 6) 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 minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
- 7) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wym. 5.0 x 5.0 m i 10.0 x 10.0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) Drogi gminne o oznaczeniu 1A-1KDL i 1B-1KDL są drogami w części utwardzonymi, o nawierzchni asfaltowej, które wymagają dodatkowo modernizacji w zakresie szerokości i zagospodarowania;
- 9) Projektowane drogi gminne w obszarze planu nie są urządzone (utwardzone i zagospodarowane) i wymagają budowy.

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

- 1) Ustala się, że na fragmencie nr 1A układ komunikacyjny powiązany jest z drogą wojewódzką nr 719W relacji Warszawa - Kamion poprzez istniejącą drogę gminną nr 470204W klasy lokalnej – 1A-1KDL /ul. Akacyjowa/, umożliwiając połączenie z sąsiednimi gminami /Wisłoki, Radziejowice, Skierniewice, Bolimów/;
- 2) Ustala się, że na fragmencie nr 1B układ komunikacyjny powiązany jest z drogą wojewódzką nr 719W relacji Warszawa - Kamion poprzez istniejącą drogę kategorii gminnej klasy lokalnej – 1B-1KDL /ul. Papczyńskiego/ oraz z drogą powiatową nr 4718W /poza granicami planu/, poprzez istniejące drogi, umożliwiając połączenie z sąsiednimi gminami /Wisłoki, Radziejowice, Skierniewice, Bolimów/.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 25. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego zasilanego z ujęcia wód w miejscowościach Budy Zaklasztorne i Puszcza Mariańska siecią wodociągową o Ø110;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg.

#### **§ 26. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:**

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków typu KOS-2 zlokalizowanej w miejscowości Puszcza Mariańska (system kanalizacji ściekowej odprowadza ścieki bytowo-gospodarcze min.: z miejscowości Puszcza Mariańska oraz wsi Olszanka);
- 2) Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 4) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
- 5) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo- gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2000m<sup>2</sup> przy zachowaniu co najmniej minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych;

6) Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na obszar kolejowy i do kolejowych urządzeń odwadniających.

#### **§ 27. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ ŻYRARDÓW i GPZ SKIERNIEWICE poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN;
- 3) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 5) Ustala się dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0mx5,0m dla stacji wewnątrzowych lub 3,0mx2,0m dla stacji słupowych z dostępem do drogi, dopuszcza się lokalizację stacji słupowych w drodze;
- 6) Ustala się, że lokalizacja nowych stacji transformatorowych w przypadku zwiększonego poboru mocy, nie wymaga konieczności zmiany planu.

§ 28. Ustala się obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

#### **§ 29. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) W obszarze planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 3) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń.

§ 30. **Zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem min.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

#### **§ 31. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na gminne wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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.

#### **§ 32. Ustalenia ogólne:**

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

### **Rozdział 10.**

#### **§ 33. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

## Rozdział 11.

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

- dla terenów o symbolach MN, MN/U w wysokości 15%,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 1%.

### DZIAŁ II.

#### Przepisy szczegółowe

##### Rozdział 1.

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

### § 35.

Oznaczenie terenu		1A-1MN – 1A-6MN
Powierzchnia		10,94ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej).  - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków; Ustala się zasadę lokalizacji na działce budowlanej tylko 1 budynku mieszkalnego; Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub w odległości min. 1,5m od granicy: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ w przypadku gdy szerokość działki wynosi 9,0-20,0m,</li><li>▪ dla budynków gospodarczych i garażowych;</li></ul> Ustala się dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z Decyzją Nr 90/09 Marszałka Województwa Mazowieckiego zagospodarowanie zgodnie z § 19 ust. 9.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 30% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - powierzchnia biologicznie czynna min. 80% na terenie działek, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.3.
c)	Wysokość budynków	- mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 łącznie z poddaszem użytkowym,</li><li>▪ maksymalna wysokość- 11.0m,</li><li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m</li></ul>

		<p>w stosunku do poziomu terenu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gospodarczych i garaży na samochody osobowe: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1,</li> <li>▪ maksymalna wysokość - 6.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m</li> </ul> </li> </ul> <p>w stosunku do poziomu terenu.</p>
d)	Kształt dachów	<p>Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;</p> <p>Dopuszcza się dachy mansardowe (nachylenie połaci dachowych od 20° do 60°);</p> <p>Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych;</p> <p>W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku.</p>
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<p>- 1200m<sup>2</sup></p> <p>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</p>
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20,0m.
c)	Kąt położenia działek w położeniu do pasa drogowego	- 90° ± 20°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na obszarze objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce.</p> <p>W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.</p>

### § 36.

Oznaczenie terenu		1B-1MN/U - 1B-2MN/U
Powierzchnia		1,12ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	<p>Przeznaczenie podstawowe</p> <p>Przeznaczenie uzupełniające</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej) i usług nieuciążliwych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej definiowanych w § 5 ust.1 pkt 14.</p> <p>- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe,</p> <p>- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>- zieleń urządzone, obiekty małej architektury.</p>
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	<p>Usługi użyteczności publicznej (poczta, biura, sklepy); tereny sportu, mała architektura.</p> <p>Warunki dopuszczenia: maksymalna powierzchnia usług – 250m<sup>2</sup>;</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków;</p> <p>Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny;</p> <p>Usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	<p>- zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>- 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,</p> <p>- w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej,</li> <li>- trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu do 1,50m poza lico budynku.</li> </ul>

b)	Parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – max. 25% powierzchni działki,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna na działce na terenie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego min. 65% powierzchni działki,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej dla otuliny BPK – 0.28,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowo - usługowej – 0,56.</li> </ul>
c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych– 2 łącznie z poddaszem użytkowym,</li> <li>▪ maksymalna wysokość dla budynków na działkach położonych w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 9.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> </li> <li>- gospodarczych i garaży: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1,</li> <li>▪ maksymalna wysokość - 6.0m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> </li> <li>- budynków usługowych: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,</li> <li>▪ maksymalna wysokość dla budynków na działkach położonych w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 9.0m,</li> <li>▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.</li> </ul> </li> </ul>
d)	Kształt dachów	Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°. W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20,0m
c)	Kąt położenia działek w położeniu do pasa drogowego	- 90°± 20°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych.

### § 37.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1A-1ZL – 1A-2ZL</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,83ha</b>
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	100% powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się: zakaz zabudowy.

### § 38.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1ZP</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,57 ha</b>
1.	Przeznaczenie terenu	

1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni urządzonej;
	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki spacerowe, - obiekty małej architektury, - urządzenia komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni terenu na 85%; Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni terenu na 15%;

### § 39.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1A-R/Z – 1A-5R/Z</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,60ha</b>
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – tereny łąk, pastwisk i zadrzewień; Tereny zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - urządzenia komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	100% powierzchni biologicznie czynnej. Ustala się: zakaz zabudowy.

### § 40.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1B-1KP/Z – 1B-3KP/Z</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>1,04ha</b>
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – parkingów i zieleni urządzonej.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń małej architektury, ciągów pieszych, szpalerów zieleni izolacyjnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Zasady zagospodarowania	Nakazuje się nasadzenia drzew w sposób nie kolidujący z sytuowaniem miejsc postojowych. Zakazuje się budowy budynków i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu.

### § 41.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1A-1KDL, 1B-1KDL</b>
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji- teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1A-1KDL szerokość zgodnie z rysunkiem planu, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1B-1KDL szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu.
2)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdni, chodnik, odwodnienie, ewentualnie ścieżka rowerowa	

	i urządzenia z nią związane, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. 5.0mx5.0m i 10.0m x10.0m określonych na rysunku planu.
--	---

## § 42.

Oznaczenie terenu		1A-1KDD, 1B-1KDD, 1B-2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 8.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1A-1KDD, - 10.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1B-2KDD, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1B-1KDD zgodnie z rysunkiem planu.
2)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdni, chodnik, pobocze, ścieżka rowerowa i odwodnienie oraz urządzenia z nią związane, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ściegia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0 x 5.0m określone na rysunku planu, - ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu oraz alei drzew biegnącej na osi widokowej kościoła wzdłuż projektowanej drogi 1B-2KDD prowadzącej do cmentarza.	

## DZIAŁ III.

### Rozdział 1. Przepisy końcowe

#### § 43. W obszarze niniejszego planu tracą moc:

- Uchwała nr VIII/36/2011 z dnia 20 kwietnia 2011r. Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej.

#### § 44. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puszcza Mariańska.

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

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