MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA

OBEJMUJĄCY FRAGMENTY WSI RADZIWIŁŁÓW

CZERWIEC 2019

PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Główny projektant:
mgr inż. arch. Ewa Grzesiak
uprawnienia urbanistyczne WA - 283 ……...

mgr inż. Jadwiga Jeznach ……..

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska-Puchała ……...

SPIS TREŚCI:

I. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA obejmujący fragmenty wsi Radziwiłłów

1. Projekt uchwały – tekst.
2. Rysunek planu stanowiący – załącznik nr 1.

UCHWAŁA NR VIII/55/2019
RADY GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA
z dnia 26 czerwca 2019r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA OBEJMUJĄCEGO FRAGMENTY WSI RADZIWIŁŁÓW.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXV/181/2017 z dnia 23 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragmenty wsi Radziwiłłów, stwierdzając że ustalenia niniejszego planu nie naruszają Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska (Uchwała nr XXXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 9 marca 2006r.), Rada Gminy Puszcza Mariańska uchwala co następuje:

§ 1

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

§ 2

1. Plan obejmuje fragmenty miejscowości Radziwiłłów, położonej w gminie Puszcza Mariańska o łącznej powierzchni ok. 7,83ha.
2. Granice obszaru planu pokrywają się z granicami działek o nr ew. 215, 216, 240, 340 i 341.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załączniki graficzne nr 1A i 1B do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje:

1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załączniki nr 1A i 1B;
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 ich finansowania, która należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

a) oznaczenia będące ustaleniami planu:
- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla lokalizacji usług związanych z transportem i przetwórstwem drzewnym,
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

b) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
- granica Bolimowsko Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu;

c) oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny.

§ 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

   1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Radziwiłłów, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
   6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
   7) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być lokalizowane na tym terenie pod warunkiem braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, w sposób określony w ustaleniach planu;
   8) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
   9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych i produkcji;
   10) **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi w stosunku do istniejącej osi drogi, do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie;
   11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
   12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym obowiązuje zakaz zabudowy budynków przeznaczonych 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. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Przeznaczenie terenu

§ 7

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

MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
WS	tereny wód powierzchniowych – istniejące rowy melioracyjne,
KDDp	teren komunikacji – teren pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8

Zasady ustalania linii zabudowy:

1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, rowów oraz granicy planu i zwymiarowane na rysunku planu;
2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń – max. do szerokości 1,50m;
3) Lokalizację budynków od pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9

Zasady kształtowania zabudowy:

1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej;
2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
3) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych.

Rozdział 3
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

§ 10

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 oraz kształtowania krajobrazu.

§ 11

1. Obszar objęty planem położony jest w części 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, a także z ustawą o ochronie przyrody.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
4. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska.
5. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
6. Nowa zabudowa w terenach MN/U winna charakteryzować się zachowaniem spójnej formy i kolorystyki.
7. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin.

§ 12

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
2. Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów;
3. Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych wolnego od zabudowy budynkami, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 13

W zakresie ochrony powietrza:

Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 14

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Ustala się zagospodarowanie działek roślinnością typową dla otaczających terenów.
2. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
3. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 15

W zakresie ochrony przed hałasem:

W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN/U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod „zabudowę „mieszkaniowo – usługową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

§ 16

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz

użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 6
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 17

Obszar objęty planem położony jest w części 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, a także z ustawą o ochronie przyrody.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 18

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

1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem:
   - na załączniku nr 1A poprzez istniejącą drogę gminną klasy lokalnej oraz drogę powiatową nr 4718W, a także drogi gminne biegnące poza granicami planu,
   - na załączniku nr 1B poprzez poszerzenie istniejącej drogi gminnej oznaczone w planie symbolem 1B-1KDDp.
2) Istniejąca droga gminna klasy dojazdowej oznaczona na załączniku nr 1B symbolem 1B-1KDDp jest drogą gruntową; wymaga budowy.
3) Szerokość terenu komunikacji o symbolu 1B-1KDDp w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 29 niniejszej uchwały.
4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
   - 10,0m - dla obsługi powyżej 10 działek,
   - 8,0m - dla obsługi poniżej 10 działek,
   - 6,0m - dla obsługi do 6 działek,
   - 5,0m - dla obsługi do 2 działek.
5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 20,0m x 20,0m.

\

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

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

3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:

1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
   a) dla usług – 1 miejsce na każde 50m^2 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.

3) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w przypadku lokalizacji min. 5 miejsc postojowych.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19

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);
3) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych.

§ 20

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku kanalizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych na działkach przy zachowaniu odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych;
3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
4) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 21

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 istniejących dróg.
3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22

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

§ 23

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24

Zasady usuwania odpadów:

Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego magazynowania odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 9
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 25

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:

§ 26

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

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

Dział II
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1
Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 27

Oznaczenie terenu		**1A -1MN/U – 5MN/U, 1B – 1MN/U**
Powierzchnia		**7,70ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust.1 pkt. 9.**
	Przeznaczenie uzupełniające	– budynki gospodarcze, garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, – komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	dla terenu oznaczonego symbolem 1A-4MN/U dopuszcza się usługi transportu; dla terenu oznaczonego symbolem 1B-1MN/U dopuszcza się usługi transportu i przetwórstwa drzewnego; dla terenu oznaczonego symbolem 1A-1MN/U dopuszcza się obiekty handlowe do 500m² powierzchni sprzedaży.
2.	**Zasady zagospodarowania**	

1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych. Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy lub w przybliżeniu 1,5m do granicy. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczających dróg biegnących poza granicami planu, - 6,0m od terenu drogi oznaczonej symbolem 1B-1KDDp, - 20,0m na terenie oznaczonym symbolem 1A- 4MN/U od granicy obszaru objętego planem oraz od terenu rowu oznaczonego symbolem 1A-1WS dla lokalizacji usług związanych z transportem, - 20,0m na terenie oznaczonym symbolem 1B – 1MN/U od granicy obszaru objętego planem dla lokalizacji usług związanych z transportem i przetwórstwem drzewnym, - 5,0m od terenów rowów melioracyjnych;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej – min.60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0 w tym: ▪ budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, ▪ budynków usługowych – 10,0m, ▪ budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, ▪ garaży dla samochodów ciężarowych – 8,0m; ▪ dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40^{o};
3)	**Zasady scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m^2, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	18,0m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90º ± 15º.
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	1200m^2;
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych będących poza granicami planu.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 18; place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu MN/U.

§ 28

Oznaczenie terenu		**1A - 1WS**
Powierzchnia		**0,12ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Teren wód powierzchniowych – istniejące rowy.**
2.	**Zasady zagospodarowani**a	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Ustala się ochronę i utrzymanie istniejących rowów z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 29

Oznaczenie terenu		**1B - 1KDDp**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	**Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających**	- 6,0m w granicach planu, całkowita szerokość od 10,0m do 14,0m.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 30
Traci moc uchwała nr XXV/155/2012 z dnia 28 grudnia 2012r. Rady Gminy Puszcza Mariańska w obszarze niniejszego planu.

§ 31
Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puszcza Mariańska.

§ 32
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 33
Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Puszcza Mariańska.