UCHWAŁA NR XII/55/2011
RADY GMINY W PUSZCZY MARIAŃSKIEJ
z dnia 30 sierpnia 2011 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragment wsi Budy Zaklasztorne.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm) oraz Uchwały Nr XXXXVII/283/2006 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 13 czerwca 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragmentu wsi Budy Zaklasztorne oraz Uchwały nr XXXXIX/295/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 2 sierpnia 2006r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXXVII/283/2006 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 13 czerwca 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragment gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragment wsi Budy Zaklasztorne, stwierdzając że niniejszy plan jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska" (Uchwała nr XXXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 9 marca 2006r.), Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej uchwala, co następuje:

§ 1

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

§ 2

1) Plan obejmuje fragment wsi Budy Zaklasztorne, o łącznej powierzchni 289,30ha, położonej w gminie Puszcza Mariańska.
2) Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Plan obejmuje:

1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr1;
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,
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- przeznaczenie terenów– określone numerem i symbolem literowym.

b) oznaczenia informacyjne nie stanowiące ustaleń planu:
- granice administracyjne wsi/gminy,
- linie energetyczne NN/SN wraz z obszarem ograniczonego zagospodarowania związanym z przebiegiem istniejącej linii energetycznej SN,
- linia rozgraniczająca tereny istniejących dróg publicznych poza obszarem opracowania planu,
- osie dróg publicznych,

- obiekty będące w ewidencji konserwatora zabytków,
- granice obszarów obowiązujących miejscowych planów,
- tereny zdrenowane,
- rowy melioracyjne w ewidencji WZMiUW,
- rowy melioracyjne nie będące w ewidencji WZMiUW.

c) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
- granica Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- otulina Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- granica Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Załącznikami nr 2A, 2B i 2C do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu.
3. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie 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:

1) Obszary przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska dla fragmentu wsi Budy Zaklasztorne;
2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej, 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) **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 wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu 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) **przeznaczeniu podstawowym** –przeznaczenie terenu, która powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
10) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** –przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która nie może być przekroczona;

poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;

12) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli itp.);
13) **usługach nieuciążliwych** - usługi w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, zdrowia, oświaty, biurowości, pośrednictwa itp. nie wymagające placów składowych i bazy pojazdów transportu towarowego i nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko a także nie zaliczanych do przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
14) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
15) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę;
16) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
17) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
18) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
19) **powierzchnia biologicznie czynna**- stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
20) **zachowaniu istniejącej zabudowy** - możliwość pozostawienia budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu (określonych przepisami ustawy prawo budowlane);
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) **terenach realizacji celów publicznych –** należy przez to rozumieć tereny, na których lokalizuje się obiekty budowlane przeznaczone do działalności służącej celom publicznym w rozumieniu przepisów odrębnych;
24) **strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego** – obszar, na którym stwierdzono ślady działalności i egzystencji człowieka, objęty szczegółowymi ustaleniami niniejszego planu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
25) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
26) **dopuszcza się** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6
Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przpisy 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 przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
4. 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.

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Przeznaczenie terenu

§ 8

Przeznaczenie terenu.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
UM - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R - tereny rolnicze,
R/L - tereny rolnicze przeznaczone do zalesień,
R/Z - tereny rolnicze- tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień,
ZL - tereny lasów,
WW - teren infrastruktury – istniejąca stacja uzdatniania wody,
E - tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe 15/04kV,
WS - tereny wód powierzchniowych- rzeka Korabiewka,
KDZ - teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy zbiorczej,
KD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
KDW - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno- przestrzennej:
   a) ustala się przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej wzdłuż drogi powiatowej nr 4718W (ul. Mazowiecka) oraz dróg gminnych (ul. Górczewska, ul. Lipowa, ul. Podleśna, ul. Różana),
   b) tereny położone wzdłuż drogi powiatowej i wschodniej granicy wsi w planie zostały przeznaczone na cele zabudowy usługowej,
   c) pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia w obszarach chronionych,
   d) ograniczenie w przeznaczeniu lasów na cele nieleśne.

2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w §28 niniejszej uchwały.

§ 10

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających

1) Linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
   a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDZ (droga powiatowa 4718W nr ul. Mazowiecka), zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla drogi oznaczonej symbolem 1KD (ul. Różana) jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 12,0m,
   c) dla drogi oznaczonej symbolem 2KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
   d) dla dróg oznaczonych symbolami 3KD, 4KD, 9KD (ul. Podleśna), jako osiowe poszerzenie istniejących dróg do 10,0m,
   e) dla dróg oznaczonych symbolami: 5KD, 6KD, 8KD, 10KD, 11KD (ul. Lipowa), 12KD, 13KD, 15KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
   f) dla fragmentu istniejącej drogi (ul. Górczewska) oznaczonej symbolem 7KD jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 11,0m,
   g) dla drogi 14KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone wzdłuż wschodniej granicy planu jako lewostronne poszerzenie istniejącej drogi do 10,0m,

2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu.

§ 11

Zasady ustalania linii zabudowy:

1) Linie zabudowy od strony dróg zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w § 28;
2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 2.0 m;
3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy 30% szerokości ściany stanowiącej elewację frontową budynku. Wysunięcie budynku nie powinno być większe niż 1.20m;
4) Dla terenu oznaczonego symbolem 1UM poza linie zabudowy mogą być wysunięte obiekty małej architektury, budynki portierni, oraz obiekty infrastruktury technicznej;
5) Plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu;
6) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi[1];
7) Linie zabudowy od strony rzeki Korabiewki zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w § 28;
8) Linie zabudowy od rowów melioracyjnych wynoszą:
   - minimum 3.0m od górnej skarpy rowu – dla zabudowy kubaturowej,
9) Plan dopuszcza lokalizację budynków w granicy lub w odległości min.1,5m od granicy w przypadku, gdy ściana budynku przylegająca do granicy spełnia warunki przepisów odrębnych bądź szerokość działki wynosi 13,0 – 18,0m;
10) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem– linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

[1] **ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY** z dnia 12 kwietnia 2002 r. **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.).

§ 12

Zasady kształtowania zabudowy:

1) Forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury tradycyjnej;
2) Kierunek głównej kalenicy dachu budynku powinien być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej zakładając, że frontem działki jest granica przylegająca do drogi, z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę;
3) Dla obszarów MN ustala się zabudowę działki budowlanej tylko jednym budynkiem mieszkalnym i usługowym;
4) Ustala się kolorystykę dachów w terenach zabudowy mieszkaniowej w odcieniach brązu, zieleni, szarości, czerwienie i czerni;
5) Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na dużych powierzchniach elewacji.

§ 13

Zasady sytuowania ogrodzeń:

1) Ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych w linii rozgraniczającej drogi;
2) Ustala się zakaz lokalizowania pełnych ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
3) Ogrodzenia powinny być ażurowe w co najmniej 25% i nie wyższe niż 1.8m, a dla otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego - 1,7m;
4) Ustala się zakaz wykończenia zwieńczeń ogrodzenia elementami ostrymi, niebezpiecznymi (np. szkło, drut kolczasty itp.);
5) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
6) Dla dróg o szerokości mniejszej niż 10.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m do osi drogi;
7) Ogrodzenia od strony rowów należy lokalizować minimum 1.5m od górnej skarpy rowu;

Rozdział 3
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości objętych planem

§ 14

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni i mniejszej szerokości frontu niż ustalone dla poszczególnych terenów w przypadku gdy taka działka ma służyć powiększeniu działki sąsiedniej.
3. Zasady scalania i podziału oraz zasady podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.
4. Postuluje się w celu racjonalnego zagospodarowania terenu zgodnego z założeniami niniejszego planu, połączenie i ponowny podział działek, które nie spełniają parametrów określonych w Dziale II.

Rozdział 4
Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15

1. Obszar objęty planem położony jest w dużej części w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w otulinie BPK - 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 Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego zmieniającego rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego oraz obowiązującym rozporządzeniem w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.
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 urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.

§ 17

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

Plan ustala:
1) Obowiązek ochrony rzeki Korabiewki oraz rowów melioracyjnych przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem;
2) W granicach planu występują tereny zdrenowane wskazane na rysunku planu. Wszelkie działania inwestycyjne w w/w terenie należy uzgodnić z odpowiednim terytorialnie zarządem melioracji;
3) Zabudowa terenów zdrenowanych możliwa jest wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z odpowiednim terytorialnie zarządem melioracji;
4) Wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów przekształcanie poziomów terenu mogącego naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego zarządu melioracji i urządzeń wodnych;
5) 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 oraz konserwacją rowów i rzeki Korabiewki;
6) Wody opadowe i roztopowe z terenów oznaczonych symbolem MN można odprowadzić na teren własny działki.

§ 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 powinno powodować przekroczenia 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

W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1) W obszarze opracowania występują prawne formy ochrony przyrody. Teren bezpośrednio graniczy z Bolimowskim Parkiem Krajobrazowym oraz częściowo położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obecnie obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach woj. mazowieckiego. Ponadto teren położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu .– wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu;
2) Plan ustala zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie cieku wodnego i towarzyszących jemu zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny;
3) Na terenach wszystkich działek położonych w obszarze objętym planem obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej (za wyjątkiem drzew owocowych, drzew i krzewów, których wiek nie przekracza 5 lat oraz drzew i krzewów sadzonych na plantacjach) oraz wprowadzanie nowych nasadzeń w miejsce drzew usuwanych z przyczyn uzasadnionych;
4) Plan postuluje wprowadzanie na całym obszarze maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej w formie zieleni ogrodów przydomowych, zieleni towarzyszącej obiektom usługowym;
5) Dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z Decyzja Nr 89/09 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 drzewostanu.
6) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są różne dla poszczególnych terenów i określone są w § 28;
7) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy i utwardzonej są różne dla poszczególnych terenów i określone są w § 28.

§ 20

W zakresie gospodarki odpadami.

Plan ustala objęcie obszaru objętego planem zorganizowanym wywozem odpadów.
1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko na podstawie umów, zgodnie z przepisami odrębnymi[2];
2) Realizacja systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

[2] Ustawa o odpadach.

§ 21

W zakresie ochrony przed hałasem.

1. Plan przyjmuje następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem, wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej należy traktować jako tereny pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów aktualnej ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Na w/w terenach obowiązują standardy środowiskowe określone w aktualnej ustawie Prawo 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 właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22

Plan ustala ochronę stanowisk archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-60/5, 62-60/23, 62-59/ 24) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami AZP 61-60/5, 62-60/23, 62-59/24.

Na obszarach ww. stref plan ustala:

a) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji rzek,
c) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Rozdział 6
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 23

1. Plan ustala zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi na terenach ZL, R/Z, WS i R/L.
2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne[3].
3. Dla terenów zdrenowanych zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie WZMIUW.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy od rowów melioracyjnych i rzeki Korabiewki zgodnie z § 11 oraz rysunkiem planu.
5. Odległość zabudowy w sąsiedztwie lasów należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi.

[3] ROZPORZĄDZENIE MINISTRA PRACY I POLITYKI SOCJALNEJ w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 24

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

1) Obszar objęty planem jest obsługiwany przez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych;
2) Plan wyznacza następujące drogi publiczne:
   drogę powiatową 1KDZ oraz drogi gminne klasy dojazdowej 1KD – 15KD;
3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 28 niniejszej uchwały;
4) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drugą drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wym. 5.0 x 5.0 m i 10.0 x10.0 m zgodnie z rysunkiem planu.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o istniejącą drogę powiatową nr 4718 relacji Puszcza Mariańska - Bartniki oraz o sieć dróg gminnych dojazdowych.
Poprzez drogę powiatową obszar powiązany jest z drogą wojewódzką nr 719 w miejscowości Puszcza Mariańska.

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

§ 25

Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

1) zaopatrzenie w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę dla obszaru planuje się z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
   b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
   c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:
   a) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacji sanitarnej; ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzane będą do istniejącej oczyszczalni ścieków w Bartnikach. Do czasu budowy sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów,
   b) ewentualne ścieki technologiczne na terenie UM przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
   c) wody opadowe i roztopowe odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody,
   d) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min 2000 m^2;

3) zaopatrzenie w energię:
   a) w obszarze opracowania istnieją sieci SN i NN,

b) plan wyznacza tereny przeznaczone pod budowę stacji transformatorowych (E),
c) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN),
d) ustala się każdorazową lokalizację stacji (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu,
e) dla terenu pod stację transformatorową należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0x 5,0m i 3,0x2,0m dla stacji słupowych, z dostępem do drogi,
f) ustala się budowę sieci NN wzdłuż dróg.

4) telekomunikacja:
Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

5) gaz:
a) w obszarze opracowania brak jest sieci gazu przewodowego,
b) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazu przewodowego,
c) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

6) ciepłownictwo:
ustala się 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.

7) ustalenia ogólne:
a) ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym w oparciu o przepisy odrębne,
b) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi, w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy,
c) 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.

§ 26

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

Rozdział 10

§ 27

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

- dla terenów o symbolach MN w wysokości 15%,
- dla terenu o symbolu UM w wysokości 20 %,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

Dział II
Przepisy szczegółowe

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

§ 28

1. MN

1MN – 19MN o łącznej powierzchni 165,34ha.

1) Przeznaczenie:

a) przeznaczenie podstawowe– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz infrastruktury technicznej w tym komunikacji,

b)przeznaczenie dopuszczalne- dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących w budynkach mieszkalnych lub jako zabudowa wolnostojąca o ile nie spowodują wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3.5t, ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych.

- **Zasady zagospodarowania**- w granicy terenów 16MN, 17MN, występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-59/24, w granicy terenu 4MN występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 61-60/5, w granicy terenu 12MN występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-60/23, dla których została ustalona ochrona w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: AZP 62-59/24, AZP 61-60/5, AZP 62-60/23 zasady ochrony określa § 22.

Ustala się dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele, zgodnie z Decyzją Nr 89/09 Marszałka Województwa Mazowieckiego zagospodarowanie zgodnie z § 19.

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystki elewacji i dachów, rodzaju użytych materiałów:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych– 2,
- maksymalna wysokość– 11.0 m, (dla budynków na działkach położonych w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 9.0m),
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^{o} do 45^{o}.

b) budynków garażowych i gospodarczych:
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych– 1,
- maksymalna wysokość - 6.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o}.

c) budynków usługowych -

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych– 1,
- maksymalna wysokość– 8.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu, konieczność umożliwienia dostępności dla osób niepełnosprawnych,
- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45^{o},
- pow. zabudowy budynków usługowych na działkach bezpośrednio graniczących z drogą 1KDZ max.-100 m^2.

d) kolorystyka elewacji i dachów oraz rodzaj użytych materiałów zgodnie z § 12.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

a) linia zabudowy:
   - od drogi 1KDZ – 8.0m,
   - od dróg 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 7KD, 9KD, 11KD, 14KD - 8.0m,
   - od dróg 6KD, 12KD, 13KD, 2KDW - 6.0m,
   - od dróg 15KD, 8KD i 1KDW – 5.0m,
   - od dróg poza granicami planu znajdujących się we wsi Franciszków – 8.0m,
   - od dróg nie wskazanych na rysunku planu 5.0m,
   - od rzeki Korabiewki zgodnie z rysunkiem planu,
   - oraz od pozostałych terenów zgodnie z rysunkiem planu.

b) max intensywność zabudowy do 0.3,

c) wielkość powierzchni zabudowy i utwardzenia do powierzchni działki max. 40%, dla działek położonych na terenie symbolu 2MN, 5MN i terenie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego max.30% powierzchni działki,

d) powierzchnia biologicznie czynna min. 60%, dla działek położonych na terenie o symbolu 2MN, 5MN i terenie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego min. 70% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna min. 80% na terenie działek które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

Plan ustala zakaz grodzenia terenu od strony rzeki Korabiewki w odległości mniejszej niż 15.0m od górnej skarpy rzeki. Pozostałe ustalenia zgodnie z § 11 pkt.5;

5) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału:

a) zasady i warunki podziałów:
   - dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem,
   - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.

b) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
   - dla prawidłowego zagospodarowania terenu zgodnego z zasadami określonymi planem ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach 1,3- 4, 6-19MN wynosi - 1200m^2,
   - dla terenu oznaczonego symbolem 2MN, 5MN wynosi - 2000m^2,
   - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.

c) minimalne fronty nowo wydzielanych działek:
   - 18,0m,
   - dopuszcza się mniejszą szerokość frontu działki w przypadku podziału istniejącej działki o szerokości mniejszej niż określona powyżej, z zachowaniem pozostałych parametrów i warunków określonych niniejszą uchwałą.

d) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego:
   $90^{o} \pm 20^{o}$.

Zasady podziału nieruchomości:

a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
- dla prawidłowego zagospodarowania terenu zgodnego z zasadami określonymi planem ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach 1,3- 4, 6-19MN wynosi - 1200m^2,
- dla terenu oznaczonego symbolem 2MN, 5MN wynosi - 2000m^2,
- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.

b) minimalne fronty nowo wydzielanych działek:
- 18,0m, (±10%).

c)kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego:
90º ± 20º.

6) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania:

Ustala się obszar ograniczonego zagospodarowania terenu związanego z przebiegiem istniejącej linii energetycznej SN. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy oraz inne przepisy odrębne.

7) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu);

Teren komunikacyjnie obsługiwany będzie z drogi powiatowej nr 4718 W (ul. Mazowiecka), dróg gminnych (ul. Górczewska, ul. Lipowa i ul. Podleśna oraz ul. Różana) oraz dróg wyznaczonych ustaleniami planu.

a) dopuszcza się obsługę działek budowlanych drogami wewnętrznymi nie ustalonymi na rysunku planu o szerokości minimum 8.0m,
b) w przypadku zapewnienia dojazdu do maksymalnie 4 działek dopuszcza się obsługę komunikacyjną dojazdem o szerokości 6.0 m,
c) działka 98 stanowi drogę wewnętrzną do obsługi komunikacyjnej działki 96,
d) w przypadku lokalizowania usług towarzyszących droga wewnętrzna nie ustalona na rysunku planu obsługująca działkę winna posiadać szerokość 10.0 m w liniach rozgraniczających,
e) ustala się lokalizację minimum 2 miejsc postojowych na działce budowlanej w obszarze MN,
f) ustala się 3 miejsca postojowe na każde 50 m^2 pow. użytkowej usług.

2. UM

1UM o powierzchni 4,3ha.

1) Przeznaczenie;

a) przeznaczenie podstawowe– tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
infrastruktury technicznej, komunikacji, parkingów, ochrony środowiska dla potrzeb działki wraz z terenami zieleni urządzonej.

b) przeznaczenie dopuszczalne- na wyznaczonym terenie zakazuje się lokalizacji inwestycji o których mowa w § 15. Zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe.

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy. Kolorystyka oraz rodzaj użytych materiałów:

a) budynków usługowych –
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych– 2,

- maksymalna wysokość– 11.0 m,
- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15^o do 45^o,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu, konieczność udostępnienia dla osób niepełnosprawnych.

b) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z §12,
c) plan nie ustala wymagań co do rodzaju użytych materiałów wykończeniowych w budynkach.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- od drogi 1KDZ - 8.0 m,
- od drogi 14KD - 8.0 m,
- od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu 6.0 m.

b) max intensywność zabudowy dla poszczególnych działek do 0.5,
c) wielkość powierzchni zabudowy i utwardzenia do powierzchni działki max.50%,
d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki.

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);
Plan ustala wymagania w zakresie ogrodzenia zgodnie z §13.

5) Zasady podziału na działki budowlane:

Plan przyjmuje następujące zasady i warunki podziału terenu na działki:
a) wydzielone działki muszą być dostosowane wielkością i kształtem do sposobu zagospodarowania oraz do potrzeb związanych z funkcjonowaniem projektowanych obiektów w ramach przeznaczenia terenu,
b) nowo wydzielone działki nie powinny być mniejsze niż 3000 m^2,
c) ustalenia minimalnej powierzchni działek nie dotyczą:
- działek wydzielonych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
- dróg wewnętrznych.

d) adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki o powierzchni mniejszej niż podana wyżej, jako wystarczające do zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu,
e) wydzielenie nowych działek jest możliwe w przypadku, gdy posiadać one będą dostęp do drogi publicznej,
f) dla działek nie przylegających do dróg publicznych należy wyznaczyć drogi wewnętrzne lub dojazdy.

6) Ograniczenia w zabudowie wynikające z istniejącego zagospodarowania

Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;

7) Obsługa komunikacyjna terenu. Parkingi.

a) obsługa z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KDZ i drogi o symbolu 14KD oraz poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy nie ustalone na rysunku planu,
b) drogi wewnętrzne o szerokości 10 m winny mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego,
c) ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 50m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

3. R

1R – 6R o powierzchni 36.52ha.

1) Przeznaczenie:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
tereny upraw polowych, łąk i pastwisk; zakaz zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;

Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2)Formy i parametry kształtowania zabudowy zagrodowej, kolorystyki elewacji i dachów, rodzaju użytych materiałów:

a) budynków mieszkalnych:
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- maksymalna wysokość– 11.0 m
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^o do 45^o,

b) budynków gospodarczych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego:
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych– 1,
- maksymalna wysokość - 11.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^o do 45^o,

c) kolorystyka elewacji i dachów oraz rodzaj użytych materiałów zgodnie z §12.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

a) linia zabudowy:
- od drogi 5KD - 8.0 m,
- od drogi poza granicami planu znajdującej się we wsi Franciszków – 8.0m.

b) max intensywność zabudowy do 0.3,
c) wielkość powierzchni zabudowy i utwardzenia do powierzchni działki lub terenu max.30%,
d) powierzchnia biologicznie czynna min. 70%;

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry);
Zgodnie z § 13.

5) Zasady podziału;
Zasady podziału na działki przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Obsługa komunikacyjna, parkingi;
Tereny obsługiwane będą z dróg o symbolach 5KD, 8KD wyznaczonych ustaleniami planu oraz z dróg znajdujących się poza granicami planu.

4. R/L

1R/L – 2R/L o powierzchni 41.03ha.

1) Przeznaczenie terenu

a) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze przeznaczone do zalesień,
b) przeznaczenie dopuszczalne – podziemna infrastruktura techniczna lub napowietrzna w wyznaczonych korytarzach w przypadku braku możliwości innego przeprowadzenia infrastruktury;
Zakaz zabudowy.

5. R/Z

1R/Z- 12R/Z o powierzchni 9.23ha.

1) Przeznaczenie terenu

a) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze- tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień, -zieleń wzdłuż rzeki Korabiewki, istniejące łąki, pastwiska, uprawy rolne oraz zadrzewienia,

b) przeznaczenie uzupełniające- teren infrastruktury i możliwości lokowania elementów małej architektury, ścieżek spacerowych i rowerowych;

Zasady zagospodarowania- w granicy terenów 11R/Z, 12R/Z, występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-59/24, w granicy terenu 5R/Z występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-60/23, dla których została ustalona ochrona w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: AZP 62-59/24, AZP 62-60/23 zasady ochrony określa § 22.

2) Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;
3) Obowiązuje uzupełnienie obudowy biologicznej cieków wodnych stosownie do potrzeb utrzymania ich koryt i brzegów, przez zarządzającego ciekiem i właścicieli terenów;
4) Zakaz zabudowy.

6. ZL

1ZL – 27ZL o powierzchni 13.91ha.

Przeznaczenie terenu

przeznaczenie podstawowe – tereny lasów
przeznacza się pod zieleń podlegającą ochronie i przeznacza na cele gospodarki leśnej lasów prywatnych i państwowych,

1) Zasady zagospodarowania regulują przepisy dotyczące gospodarki leśnej;
2) Zasady podziału na działki przyjmuje się zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. WW

1WW o powierzchni 0.12ha.

1)Przeznaczenie terenu

przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury- istniejąca stacja uzdatniania wody;

2) Zasady zagospodarowania terenu:

a)utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b)ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.

8. WS

1WS – 3WS

1)Przeznaczenie terenu

przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych - rzeka Korabiewka;

2) Zasady zagospodarowania terenu:

a)utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b)plan ustala zakaz grodzenia terenu,

c) ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.

9. E

1E-4E

1)Przeznaczenie terenu

przeznaczenie podstawowe –tereny infrastruktury technicznej;

Tereny przeznaczone pod lokalizację stacji transformatorowych 15/04 kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny. Lokalizacja stacji będzie ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu. Dla terenu pod stacje transformatorową wnętrzową należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6x5m a dla stacji słupowej 3x2m, z dostępem do drogi.

10. KDZ

Przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy zbiorczej;

a) 1KDZ – teren przeznaczony pod drogę powiatową nr 4718 W o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego zgodnie z rysunkiem planu,

b) tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych,

c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi[4].

11. KD

Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

a) teren przeznaczony pod drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających:
- 12.0m – droga 1KD,
- 11.0m – droga 7KD,
- zgodnie z rysunkiem planu- 5KD, 11KD,
- 10.0m – dla pozostałych dróg publicznych,

b) tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych,

c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi[4].

d) w granicy terenu 4KD, występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-59/24, dla którego została ustalona ochrona w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: AZP 62-59/24, zasady ochrony określa § 22.

12. KDW

Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych:

a) tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne szerokości w liniach rozgraniczających:
- 6.0m – droga 1KDW,
- 9.0m – droga 2KDW.

b) tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych,

c) dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi[4].

Dział III
Przepisy końcowe

§ 29

Wejście w życie niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę mocy:

- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/114/97 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 6 marca 1997r.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/150/97 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 1 października 1997r.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/156/97 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 22 grudnia 1997r.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/164/98 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 12 lutego 1998r.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska zatwierdzonego uchwałą nr XXX/229/2002 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 30 kwietnia 2002r.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska zatwierdzonego uchwałą nr XIV/69/2003 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 29 sierpnia 2003r.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska zatwierdzonego uchwałą nr XV/79/2003 Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej z dnia 2 października 2003r.

§ 30

1. Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu określony w załączniku nr 2.
2. Przyjmuje się sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy określony w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 31

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Puszcza Mariańska.

§ 32

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

§ 33

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

Przewodnicy Rady Gminy
Zbigniew Brzezicki.

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

Zespół projektowy:

główny projektant:
mgr inż. arch. Marian Senger
uprawnienia urbanistyczne nr 191/87

mgr inż. Jadwiga Jeznach

Aleksandra Miastowska

mgr inż. arch. kraj. Iwona Błędowska

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska-Puchała

inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska

SPIS TREŚCI:

I. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA obejmujący fragment wsi BUDY ZAKLASZTORNE

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

II. PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO.