Uchwała nr XXXII/163/98
Rady Gminy w Puszczy Mariańskiej
z dnia 12 lutego 1998 r.

w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r.
0 samorządzie terytorialnym (Dz.U.z 1996 r.nr 13 poz.74, nr 58 poz.261,nr 89 poz.401,nr 106 poz.496, nr 132 poz.622,z 1997r.nr 9 poz.43, nr 106 poz.679, Nr 107 poz.686, Nr 113 poz.734, Nr 123 poz.775) oraz art.8 ust.l i 2, art.10 ust.l pkt.1,2,4,6,8
1 art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. nr 89 poz.415, z 1996 r. nr 106 poz.496, z 1997 r. nr 111 poz.726, nr 133 poz.885) Rada Gminy w Puszczy Mariańskiej uchwala, co następuje:

§ 1

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy
w Puszczy Mariańskiej nr V/32/90 z dnia 24 października 1990 r.(z późniejszymi zmianami) wprowadza się zmiany dotyczące terenów rolnych i zainwestowanych położonych we wsiach: Budy Wolskie, Michałów, Olszanka, Puszcza Mariańska.

2. Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska ustala się przeznaczenie terenów o różnych funkcjach pełnionych w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz o różnych zasadach zagospodarowania.

1) Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów o różnych funkcjach w granicach obszarów objętych zmianą planu.

a) Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
z usługami nieuciążliwymi(oznaczone symbolem **"MN")** - przeznaczone do użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością modernizacji i adaptacji oraz realizacji nowej zabudowy wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami, jak również zielenią przydomową i infrastrukturą techniczną, przy czym ustala się zasadę, iż pomieszczenia przeznaczone do użytkowania na cele usługowe realizowane są w ramach kubatury budynku mieszkalnego lub gospodarczego.

b) Tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego, pensjonatowej
z usługami nieuciążliwymi(oznaczone symbolem **"MP")** - przeznaczone do użytkowania istniejącej zabudowy zamieszkania zbiorowego, pensjonatowej i usług, z możliwością modernizacji i adaptacji istniejących obiektów oraz realizacji nowej zabudowy wraz z niezbędnymi do funkcjonowania obiektów i terenu budynkami gospodarczymi i garażowymi,

dojazdami wewnętrznymi oraz dojściami ,jak również zielenią przydomową i infrastrukturą techniczną, przy czym ustala się zasadę, iż pomieszczenia przeznaczone do użytkowania na cele usługowe realizowane są w ramach kubatury budynku pensjonatowego lub gospodarczego.

c) Tereny komunikacji (oznaczone symbolem "K") - przeznaczone do:
-użytkowania istniejących oraz realizacji nowych dróg publicznych i wewnętrznych w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi pas drogowy, przy zachowaniu następujących kategorii funkcjonowania dróg:

- droga gminna - oznaczona symbolem **"KG"**
- droga ogólnodostępna ruchu wewnętrznego -
  - oznaczona symbolem **"KD"**
- obiekty i urządzenia obsługi komunikacji samochodowej-
  - oznaczone symbolem **"KS".**

d) Tereny usług (oznaczone symbolem **"U")** - przeznaczone do użytkowania istniejących obiektów użyteczności publicznej (usługowych i usługowo-produkcyjnych), z możliwością ich modernizacji i rozbudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz realizacji nowych obiektów użyteczności publicznej (usługowych i usługowo-produkcyjnych) wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i budynkami o funkcji gospodarczej i technicznej, wewnętrznymi dojazdami, parkingami, dojściami pieszymi oraz zielenią towarzyszącą i infrastrukturą techniczną **(UO** - usługi oświaty).

e) Tereny urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę(oznaczone symbolem **„WW"**) - przeznaczone do użytkowania istniejących i realizacji nowych ujęć wody wraz z urządzeniami uzdatniania wody do celów bytowych i gospodarczych oraz strefą bezpośredniej ochrony sanitarnej i niezbędnymi obiektami obsługi, dojściami i dojazdami, infrastrukturą techniczną.

2) Ustalenia ogólne w zakresie zasad zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania istniejącej na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu drogi krajowej nr 70.

W celu ograniczenia wpływu obiektów i urządzeń uciążliwych położonych poza obszarami objętymi zmianą planu, a nie posiadających ustanowionych stref ochronnych, ustala się zasadę zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania tych obiektów i urządzeń w sposób ograniczający szkodliwy wpływ uciążliwości na pobyt ludzi z chwilą podjęcia prac inwestycyjnych związanych z budową nowych obiektów. Ustala się zasadę zastosowania takich rozwiązań przestrzennych w sposobie zagospodarowania działki oraz rozwiązań

W zakresie zaopatrzenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, które ograniczają uciążliwość.

2) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

a) Na terenach oznaczonych symbolem MN i MP ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 500 m^2, dla zabudowy zamieszkania zbiorowego, pensjonatowej 1500 m^2, przy zachowaniu minimalnej szerokości działki w linii rozgraniczającej drogi gminnej lub wewnętrznej 0,25m dla zabudowy zamieszkania zbiorowego, pensjonatowej; 18,0 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz 6,0m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oraz, o ile ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i warunków zagospodarowania nie stanowią inaczej, zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze w wysokości 25%, zaś dla terenów położonych w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny ustala się minimalną wielkość działki nowo ustalonych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na 1000m^2, przy zachowani 10% powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy.

b) W przypadku działek budowlanych istniejących na dzień uchwalenia zmiany planu ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów szczególnych przy zachowaniu docelowo zasad zawartych w §1, pkt. 2, pkt. 3.

c) Podział terenu dla działki może nastąpić jedynie pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, zapewnienia dojazdu do działek oraz fragmentów terenu powstałych w wyniku podziału.

d) Podział terenów związanych z wydzieleniem działek przeznaczonych pod ogólnodostępne drogi wewnętrzne może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów drogowych:

5,0 m – dla nowo realizowanych dojazdów wewnętrznych oraz dojazdów do pól,

6,0 m – dla dróg ogólnodostępnych ruchu wewnętrznego, o ile ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,

10,0 m – dla dróg gminnych o ile ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania poszczególnych terenów nie stanowią inaczej

Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań dróg należy

uwzględnić pozostawienie w obrębie pasa drogowego trójkątnych poszerzeń o długości boków 15,0 m przy skrzyżowaniu z drogą krajową; 6,0 m przy skrzyżowaniu dróg gminnych lub dróg ogólnodostępnych ruchu wewnętrznego, chyba, że ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania poszczególnych terenów stanowią inaczej lub zmiana powyższych wielkości wynika z przepisów szczególnych w zakresie ochrony przyrody lub dóbr kultury.

f) O ile ustalenia w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenów nie stanowią inaczej ustala się zachowanie linii regulacyjnych dróg publicznych zgodnie ze stanem istniejącym.

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) Ustala się minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej o następującym zakresie:

-urządzenia zaopatrzenia w wodę,

-urządzenia gromadzenia ścieków zaopatrzone w środki pozwalające na ich co najmniej wstępne oczyszczenie oraz umożliwiające ich wywóz i dalsze oczyszczenie w oczyszczalni ścieków w Puszczy Mariańskiej,

-sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powiązane poprzez urządzenia stacji transformatorowych zlokalizowanych w skupiskach zabudowy siedliskowej z krajową siecią elektroenergetyczną,

-indywidualne źródła ciepła, docelowo w oparciu o gaz lub olej opałowy jako źródło ciepła, sieci telekomunikacyjne.

b) Dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń i sieci innych mediów infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej zmiany planu oraz przepisów szczególnych.

c) Ustala się zasadę realizacji sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów na obszarach objętych niniejszą zmianą planu w pasach drogowych terenów komunikacji kołowej; dopuszcza się również realizację wymienionych sieci
w pasach przydrogowych przyległych do linii rozgraniczającej a ograniczonych linią zabudowy lub minimalną odległością budynków od krawędzi jezdni przy zachowaniu przepisów szczególnych.

d) Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach przy zachowaniu innych ustaleń niniejszej zmiany planu oraz przepisów szczególnych.

e)Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów
w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w poszczególnych zakresach, i tak:

-w zakresie zaopatrzenia w wodę - w oparciu o indywidualne ujęcia wody, lub wodociąg zgodnie z wymogami stawianymi przez przepisy szczególne,

-w zakresie odprowadzania oraz oczyszczania ścieków - docelowo - do kanalizacji sanitarnej tymczasowo poprzez gromadzenie ścieków na działkach w zbiornikach bezodpływowych, zastosowanie środków zapewniających wstępne oczyszczenie ścieków oraz wywóz do zlewni przy oczyszczalni ścieków Puszczy Mariańskiej na mocy stosownych umów indywidualnych; w zakresie ścieków sanitarnych z terenu oznaczonego symbolem KS dopuszcza się alternatywnie zastosowanie lokalnych urządzeń oczyszczania ścieków, zaś w zakresie ścieków deszczowych i technologicznych z terenu oznaczonego symbolem KS ustala się wymóg zastosowania lokalnych urządzeń separacji i oczyszczania ścieków deszczowych, dla pozostałych terenów dopuszcza się utylizację ścieków deszczowych z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu.

-w zakresie utylizacji odpadów stałych - poprzez gromadzenie odpadów w pojemnikach na poszczególnych działkach lub w kontenerach zlokalizowanych w terenach ogólnodostępnych z wywozem na najbliższe wysypisko śmieci na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych oraz porozumień międzygminnych.

5) warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

a) Ustala się zasadę jednoczesnej realizacji urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje.

b) Ustala się zasadę realizacji zabudowy i zagospodarowania działki na terenie, w którym występują urządzenia i sieci infrastruktury technicznej kolidujące z zabudową po usunięciu kolizji w porozumieniu z zarządcą sieci.

c) Ustala się zasadę preferencji dla zaopatrzenia terenów zabudowy w nieuciążliwe dla środowiska czynniki grzewcze, zwłaszcza gaz (z chwilą realizacji programu gazyfikacji gminy) oraz energię elektryczną i olej opałowy.

d) W zakresie ochrony krajobrazu dla terenów przewidzianych pod zabudowę niniejszą zmianą planu wprowadza się zasadę kształtowania gabarytów zabudowy nie zakłócających harmonii krajobrazu, a w szczególności nieprzekraczania w wysokości budynków mieszkalnych rzędnej kalenicy - 9,5 m ponad poziom

terenu, zastosowania wysokich dachów o spadkach 30-40 %, zaś dla budynków gospodarczych i usługowych rzędnej kalenicy 7,0 m ponad poziom terenu; chyba, że zwiększona wysokość obiektów uzasadniona jest wymogami obronności, ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej; jednak wysokość ta nie może przekroczyć 35 m dla obiektów zlokalizowanych w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

e) Dla terenów położonych w obszarze chronionego krajobrazu ustala się zakaz :

- lokalizowania i budowy obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska ,
- lokalizowania, budowy i rozbudowy obiektów naruszających walory krajobrazowe.

f) Dla terenów położonych w obszarze chronionego krajobrazu zaleca się zwiększanie lesistości terenu oraz wprowadzanie zadrzewień przydrożnych, przy czym wycinka drzew związana z realizacją zabudowy na działce budowlanej winna być jednocześnie zrekompensowana nasadzeniami w zlokalizowanymi w granicach obszaru objętego zmianą planu.

g) Dla terenów położonych w obszarze otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego ustala się zakaz:

- zmniejszania lesistości (wycinka drzew związana z realizacją zabudowy na działkach budowlanych winna być jednocześnie zrekompensowana nasadzeniami leśnymi zlokalizowanymi w tym samym obszarze objętym zmianą planu),
- zanieczyszczania wód, gleby i powietrza,
- budowy ogrodzeń pełnych, poza przypadkami wynikającymi z odrębnych przepisów szczególnych,
- lokalizowania obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie i skażenie gleb, wody i powietrza lub stanowiących źródło nadmiernego hałasu oraz naruszających walory estetyczne krajobrazu,
- wysypisk odpadów stałych oraz wylewisk nieczystości,
- lokalizowania ciągów infrastruktury technicznej w sposób powodujących przerwanie istniejących powiązań ekologicznych oraz naruszających walory krajobrazu,
- lokalizowania i budowy nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od ściany lasu.

h) Wprowadza się wymóg, by prace ziemne związane z realizacją wszelkich inwestycji w obszarach znalezisk archeologicznych winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym oraz nadzorem merytorycznym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

i) Wprowadza się zasadę realizacji trwałych ogrodzeń od strony terenów komunikacji kołowej w linii rozgraniczającej teren komunikacji.

3.Warunki i zasady zagospodarowania terenów w granicach obszarów objętych zmianą planu:

7560506 - wieś Budy Wolskie

7560506.2 KG

Tereny komunikacji. Droga gminna. Szerokość w liniach rozgraniczających - wg stanu istniejącego. Szerokość jezdni-6,0 m.

7560506.3 KG

Tereny komunikacji. Droga gminna (rejon skrzyżowania z drogą krajową nr 70). Docelowo przebudowa istniejącego skrzyżowania z drogą krajową. Zakaz realizacji zjazdów na działki. Poszerzenie istniejącego pasa drogowego o fragment terenu działki nr 94/3 w kierunku zachodnim (jak na rysunku zmiany planu). Minimalna szerokość jezdni - 6,0 m.

7560506.4 KS,U

Tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej z dopuszczeniem realizacji stacji gazu płynnego oraz usług obsługi podróżnych o uciążliwości ograniczonej do granic działki położony w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i w obszarze chronionego krajobrazu.
Nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 70 - 85,0 m. i 15,0 m. od drogi gminnej oraz 100,0 m. od kompleksu leśnego.
Nieprzekraczalna linia zabudowy obiektów i urządzeń magazynowania i dystrybucji gazu płynnego w odległości 10,0 m. od granicy działki oraz 30,0 m. od budynków usług, przy zachowaniu odległości jw. Dojazd - drogą gminną oznaczoną symbolem 7560506.02 KG. W pasie przyległym do drogi krajowej, położonym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi krajowej ustala się wymóg realizacji nasadzeń zielenią izolacyjną (wysoką i niską zgodną z typem siedliska), poza tym w pasie terenu przyległym do drogi publicznej dopuszcza się usytuowanie sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. Linia rozgraniczająca przedmiotowy teren od terenu drogi krajowej - wg stanu istniejącego, zaś od drogi gminnej - jak na rysunku zmiany planu.

7560519 - wieś Michałów

7560519.03 UO,WW

Teren usług oświaty oraz urządzeń zaopatrzenia w wodę (wraz ze strefą bezpośredniej ochrony sanitarnej) oraz wewnętrznymi dojściami, dojazdami o charakterze gospodarczym. Nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi gminnej - wg wykształconej linii zabudowy.
W pasie przyległym do drogi publicznej, położonym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi publicznej dopuszcza się usytuowanie sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. Zagospodarowanie terenu usług oświaty - w sposób nie naruszający sprawności funkcjonowania urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz umożliwiająca realizację niezbędnych dojść pieszych i dojazdów do urządzeń zaopatrzenia w wodę. Linia rozgraniczająca przedmiotowy teren od drogi gminnej - wg stanu istniejącego.

7560519.04 WW

Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, w tym uzdatniania wody. Nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi gminnej - wg wykształconej linii zabudowy, jednak nie bliżej niż 15,0 m. od krawędzi jezdni drogi gminnej.
Dojazd drogą gminną. W pasie przyległym do drogi publicznej, położonym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi publicznej dopuszcza się usytuowanie sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi. Linia rozgraniczająca przedmiotowy teren od drogi gminnej - wg stanu istniejącego.

7560525 -wieś Olszanka

7560525.01 MN,MP

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zamieszkania zbiorowego(pensjonatowej) i usług nieuciążliwych położony w obszarze chronionego krajobrazu.
Dojazd drogą ogólnodostępną ruchu wewnętrznego(gminną) oznaczoną symbolem 7560525.02 KD.
Nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni tej drogi - 38,0 m., pozostałe odległości jak na rysunku zmiany planu. Obszar położony między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy - do zagospodarowania zielenią ogrodową z dopuszczeniem realizacji dojazdu, dojścia pieszego oraz czasowych miejsc postojowych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
Realizacja nowych ogrodzeń od drogi ruchu wewnętrznego w docelowej linii rozgraniczającej drogi.

W pasie przyległym do terenu komunikacji, położonym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi publicznej dopuszcza się usytuowanie sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

7560525.02 KD

Tereny komunikacji. Droga ogólnodostępne ruchu wewnętrznego. Szerokość w liniach rozgraniczających -9,Om (docelowe poszerzenie istniejącej drogi w kierunku wschodnim). Do czasu modernizacji drogi dopuszcza się użytkowanie w istniejących liniach rozgraniczających. Szerokość jezdni-5,0 m.

7560527 - wieś Puszcza Mariańska

7560527.32 MN

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych położone w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Linia zabudowy od drogi gminnej ściśle ustalona w odległości 13,0 m. od krawędzi jezdni tej drogi. Nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejącego dojazdu gospodarczego - 4,0 m. oraz 15,0 m. od granicy terenu usług oświaty
W pasie przyległym do drogi publicznej, położonym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi publicznej dopuszcza się usytuowanie lokalnych sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.
Ustala się wymóg nadzoru archeologicznego oraz merytorycznego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków podczas prac ziemnych.

4.Ustalenia dotyczące prawa własności:

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszej zmiany planu ustala się w wysokości 0 %.

§ **2**

Ustala się obowiązujący zakres rysunków zmiany planu będących załącznikami nr 1 - 4 do niniejszej uchwały obejmujący:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ustalonym niniejszą zmianą planu,
- granice obszarów objętych zmianą planu,
- linie zabudowy.

§ 3

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego.

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Kazimierz Choiński