



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 listopada 2016 r.

Poz. 9686

UCHWAŁA NR XXVII/136/2016 RADY GMINY PUSZCZA MARIAŃSKA

z dnia 30 września 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragmenty: Budy Zaklasztorne, Stary Karolinów, Nowy Karolinów, Huta Partacka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLI/257/2014 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 4 czerwca 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Puszcza Mariańska, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Puszcza Mariańska (Uchwała nr XXXXIV/246/2006 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dn. 9 marca 2006r. z późn. zm.) Rada Gminy w Puszczy Mariańskiej uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmujący fragmenty miejscowości: Budy Zaklasztorne, Stary Karolinów, Nowy Karolinów, Huta Partacka, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje:

- fragment miejscowości Budy Zaklasztorne o powierzchni 33,61ha, oznaczony na załączniku graficznym - nr 1A,
- fragment miejscowości Stary Karolinów i Nowy Karolinów o powierzchni 4,88ha, oznaczony na załączniku graficznym - nr 1B,
- fragment miejscowości Huta Partacka o powierzchni 4,51ha, oznaczony na załączniku graficznym - nr 1C, łącznie 43,00ha położone w gminie Puszcza Mariańska.

2. Granice stanowią:

- dla fragmentu nr 1A położonego w miejscowości Budy Zaklasztorne, od północy – południowy brzeg drogi gminnej (działka nr ew. 183) biegnącej w miejscowości Franciszków w gm. Wiskitki, od zachodu – wschodni brzeg działki nr ew. 71, od południa – północny brzeg drogi powiatowej nr 4718W, od wschodu – zachodni brzeg działki nr ew. 1 i 116;
- dla fragmentu nr 1B, położonego w miejscowości Stary Karolinów i Nowy Karolinów, od północy – południowy brzeg drogi wojewódzkiej nr 719 (działka nr ew. 3), od wschodu – wschodnia granica działki nr 253, od południa – przecina działki nr ew. 98/1, 99, 101/4, 246, 247, 248, 249/4, 250, 251, 253, od zachodu – zachodnie granice działek nr ew. 45 i 86;

- dla fragmentu nr 1C położonego w miejscowości Huta Partacka, od północy – północne granice działek nr ew. 83/7, 83/1, 111/1 i 111/2, a od południa – południowe granice działek nr ew. 83/7, 83/1, 111/1 i 111/2, od zachodu – wschodni brzeg drogi gminnej (działka nr ew. 61), od wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 111/2; Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000 stanowiących załączniki nr od 1A do 1C (graficzne) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunki planu w skali 1:2000 stanowiące załączniki nr od 1A do 1C;
- 3) rysunki planu odnoszą ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.
 - b) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
 - granica Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
 - obszar Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.
 - c) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu.

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

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

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Budy Zaklasztorne, Stary Karolinów, Nowy Karolinów, Huta Partacka położonych w gminie Puszcza Mariańska, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki sporządzone na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiące załączniki nr 1A, 1B, 1C (graficzne) do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Puszcza Mariańska, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – przeznaczenie terenu niezbędne do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
- 10) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t;
- 11) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 12) osiowym poszerzeniu drogi – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 13) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu;
- 14) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum - 2.0m), złożony z gatunków drzew i krzewów z nasadzeniami min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielających funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

4. 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: **U** - teren zabudowy usługowej, **U/MN** - teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – istniejące rowy melioracyjne, **KDGp** - teren komunikacji – teren pod poszerzenie drogi publicznej kategorii wojewódzkiej, klasy głównej, **KDD** - tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej, **KDDp** - tereny komunikacji - tereny pod poszerzenie dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenu poszerzenia istniejącej drogi powiatowej klasy zbiorczej nr 4718W oznaczonego symbolem 1A-1KDZp, linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 20.0m (szerokość w granicy opracowania zmienna do 3.0m);
 - b) dla terenu poszerzenia istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1A-1KDDp, linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 12.0m (szerokość w granicy opracowania 3.0m);
 - c) dla terenu poszerzenia istniejącej drogi wojewódzkiej klasy głównej nr 719 oznaczonego symbolem 1B-1KDGp, linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 25.0m (szerokość w granicy opracowania zmienna do 6.0m);
 - d) dla terenów poszerzenia istniejących dróg gminnych oznaczonych symbolem 1B-1KDDp i 1B-2KDDp, linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenia istniejących dróg do 10.0m (szerokość w granicy opracowania zmienna do 3.0m);
 - e) dla terenu istniejącej drogi gminnej nr 383013 oznaczonej symbolem 1C-1KDDp, linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 12.0m (szerokość w granicy planu do 1.0m);
 - f) dla terenu istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1C-2KDDp, linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu jako poszerzenie istniejącej drogi do 10.0m (szerokość w granicy planu zmienna do 2.0m);
 - g) dla terenów istniejących i nowoprojektowanych dróg linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości opisanej na rysunku i w § 39 - 42 niniejszej uchwały.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN, MN/U, U, U/MN i WS wyznacza rysunek planu.

§ 9. 1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i rowów melioracyjnych oraz wymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń – max. do szerokości 1,50m;
- 3) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy znajdującej się w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych);
 - nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych;

§ 10. 1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji i dachów; preferuje się biel i brąz; dla terenów usługowych możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach z wyłączeniem kolorów bardzo jaskrawych;
- 3) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 11. 1. Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, a w przypadku podmurówek obowiązek stosowania przepustów dla spływu wód i migracji drobnej fauny.
- 3) Dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 12,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7,0m od osi drogi.

§ 12. 1. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Na terenie o symbolu 1B - 1U dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 2,0m²;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania reklam świetlnych.

Rozdział 3.**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

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

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

Rozdział 4.**Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.****§ 14. 1.** W obszarze opracowania występują prawne formy ochrony przyrody:

- obszar 1A położony są w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu;
- obszar 1C położony jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym;

2. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenów muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego leżącego częściowo w granicach województwa mazowieckiego oraz rozporządzeniem w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, a także rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Rozporządzeniem zmieniającym rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Ustala się zakaz realizacji w obszarze Bolimowskiego Parku Krajobrazowego inwestycji mogących zawsze 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.

4. Dopuszcza się dla terenu 1B - 1U realizację inwestycji mogących potencjalnie 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, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

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

§ 15. 1. 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 zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
- 3) Ustala się zakaz zanieczyszczania rowów melioracyjnych;
- 4) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy, jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej, oraz pasa co najmniej 3,0m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego.

§ 16. 1. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) W celu ochrony powietrza ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 17. 1. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Plan ustala zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie cieków wodnych i towarzyszących im zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także lokalizowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny.
- 2) Na terenie 1B - 1U ustala się konieczność zlokalizowania wzdłuż granicy z sąsiadującymi działkami zieleni izolacyjnej.
- 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
- 4) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 18. 1. W zakresie ochrony przed hałasem: W zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako teren pod „zabudowę mieszkaniową”, tereny MN/U i U/MN oraz budynki mieszkalne na terenie U jako tereny pod zabudowę „mieszkaniowo – usługową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 19. 1. W zakresie gospodarki odpadami: Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 20. 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 61-59/16) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy, o której mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 21. 1. W obszarze opracowania występują formy ochrony przyrody, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Fragment nr 1C położony jest w Bolimowskim Parku Krajobrazowym – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenów muszą być zgodne z planem ochrony i rozporządzeniem w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Ponadto fragment nr 1A położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenów muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu.

2. W obszarze planu nie występują tereny: górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią lub zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 22. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów na fragmencie nr 1A opiera się o drogę powiatową nr 4718W klasy zbiorczej, której część znajduje się w granicach planu i oznaczono ją w planie symbolem 1A-1KDZp;
- 3) Obsługa komunikacyjna terenów na fragmencie nr 1B opiera się o drogę wojewódzką klasy głównej nr 719, której część znajduje się w granicach planu i oznaczono ją w planie symbolem 1B-1KDGp;
- 4) Obsługa komunikacyjna terenów na fragmencie nr 1C opiera się o drogę gminną klasy dojazdowej nr 383013, której część znajduje się w granicach planu i oznaczono ją w planie symbolem 1C-1KDDp;
- 5) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 39 - 42 niniejszej uchwały;
- 6) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla terenów MN/U, U i U/MN,
 - 10.0 m - dla terenów MN dla obsługi 10 i więcej działek,
 - 8.0 m - dla terenów MN dla obsługi od 3 do 9 działek,
 - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN;
- 7) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wym. 5.0 x 5.0m i 10.0 x 10.0m zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że na fragmencie nr 1A układ komunikacyjny powiązany jest z drogą wojewódzką nr 719W relacji Warszawa - Kamion poprzez drogę powiatową nr 4718W oznaczoną w planie symbolem 1KDZp umożliwiając połączenie z sąsiednimi gminami /Wisłoczki, Radziejowice, Skierniewice, Bolimów/;
- 2) Ustala się, że na fragmencie nr 1B układ komunikacyjny oparty jest bezpośrednio o drogę wojewódzką nr 719W relacji Warszawa – Kamion umożliwiając połączenie z sąsiednimi gminami /Wisłoczki, Radziejowice, Skierniewice, Bolimów/;
- 3) Ustala się, że na fragmencie nr 1C układ komunikacyjny powiązany jest na południu z drogą krajową nr 70 relacji Łowicz – Skierniewice – Huta Zawadzka poprzez istniejącą drogę kategorii gminnej klasy dojazdowej – 1C-1KDDp /droga gminna nr 383013/, a następnie biegnącą na zachód poza granicami planu drogę powiatową nr 4721W oraz na północy z drogą wojewódzką nr 719 relacji Warszawa – Kamion poprzez istniejącą drogę kategorii gminnej klasy dojazdowej – 1C-1KDDp /droga gminna nr 383013/, a następnie biegnące poza granicami planu drogi powiatowe nr 4721W i 4719W umożliwiając połączenie z sąsiednimi gminami /Wisłoczki, Radziejowice, Skierniewice, Bolimów, 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 50 m² 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 w terenach U, U/MN i MN/U w przypadku lokalizacji usług, min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszary opracowania zasilane są z istniejących sieci wodociągu gminnego (Ø110) zasilanego z gminnych ujęć wód;

- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu budowy wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie poszczególnych terenów w wodę z indywidualnych ujęć.

§ 24. 1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia; w przypadku braku kanalizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 4) Ustala się, że wody opadowe lub roztopowe pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy traktować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach.

§ 25. 1. Zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej w tym odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 40 kW.

§ 26. 1. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

§ 27. 1. Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 40kW.

§ 28. 1. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych z terenu opracowania w celu ich przetworzenia lub składowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ²⁾ Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego magazynowania odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 29. 1. Ustalenia ogólne: Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10.**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.**

§ 31. 1. Określa się wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) MN, MN/U, U/MN, U w wysokości 15%,
- 2) dla pozostałych obszarów w wysokości 1%.

DZIAŁ II.**Przepisy szczegółowe****Rozdział 1.****Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.****§ 32.**

Oznaczenie terenu		1A – 1MN-11MN
Powierzchnia		31,03ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zielen urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków; dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy; na terenie o symbolu 7MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr ew. AZP 61-59/16, warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 20.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8.0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi powiatowej oznaczony symbolem 1A-1KDZp, - 8.0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi gminnej oznaczony symbolem 1A-1KDDp, - 8,0m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych symbolem 1A - 1-4KDD i linii rozgraniczającej drogę na granicy z miejscowością Franciszków w gm. Wiskitki;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 60%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	- max. 10.0m, w tym budynków: - mieszkalnych, łącznie z poddaszem użytkowym – 8,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m, - obiekty małej architektury – 4,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - nie dopuszcza się realizacji dachów niesymetrycznych.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek budowlanych	- 1500m ² ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek budowlanych	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 20 ⁰ ;

4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1500m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem, a także z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1B – 1MN
Powierzchnia		1,45ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków; dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0m od linii rozgraniczających tereny poszerzenia dróg gminnych oznaczonych symbolem 1KDDp oraz od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 1B-2KDDp;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 60%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,4, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	- max. 10.0m, w tym budynków: - mieszkalnych, łącznie z poddaszem użytkowym – 8,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m, - obiekty małej architektury – 4,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - nie dopuszcza się realizacji dachów niesymetrycznych.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek budowlanych	- 1200m ² ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek budowlanych	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1200m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1C – 1MN
Powierzchnia		2,30ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków; dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8.0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDDp;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 70%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,25, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	- max. 10.0m, w tym budynków: - mieszkalnych, łącznie z poddaszem użytkowym – 8,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m, - obiekty małej architektury – 4,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, - nie dopuszcza się realizacji dachów niesymetrycznych.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek budowlanych	- 1200m ² ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek budowlanych	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 20 ⁰ ;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1200m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1B - 1MN/U
Powierzchnia		2,77ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust.1 pkt.9.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków; w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowy nowych budynków mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi IKDGP zaleca się stosowanie okien i innych przegród budowlanych o podwyższonych parametrach izolacji akustycznej; na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny;
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 15.0m od linii rozgraniczającej teren IKDGP poszerzenia drogi wojewódzkiej nr 719W;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	- 10.0m, w tym budynków: - mieszkalnych i usługowych – 10,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m, - obiekty małej architektury – 4,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°. - dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek budowlanych	-1200m ² ; -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek budowlanych	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 20 ⁰ ;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1200m ² ;
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN/U.

§ 36.

Oznaczenie terenu	1C – 1U/MN
Powierzchnia	2,08ha
1. Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające
	Teren zabudowy usługowej definiowanej w §5 ust.1 pkt.9. i mieszkaniowej jednorodzinnej. - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne
	usługi służące obsłudze komunikacji samochodowej - warsztaty samochodowe na dwa stanowiska;
2. Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania
	ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków; na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8.0m od linii rozgraniczających tereny poszerzenia dróg gminnych oznaczonych symbolem 1KDDp i 2KDDp;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 70%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	- 10.0m, w tym budynków: - usługowych – 10,0m, - mieszkalnych – 8,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m, - obiekty małej architektury – 4,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, - dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek budowlanych	-1200m ² ; -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek budowlanych	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 20 ⁰ ;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1200m ² ;
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów U/MN.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1B- 1U
Powierzchnia		0,16ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki techniczne i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zielenie urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się realizację usług służących obsłudze komunikacji samochodowej; - ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków; - w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowy nowych budynków mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi 1KDGp zaleca się stosowanie okien i innych przegród budowlanych o podwyższonych parametrach izolacji akustycznej; - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej; - ustala się możliwość zachowania istniejącej zabudowy;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 15,0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi wojewódzkiej oznaczony symbolem 1B – 1KDGp, - 6,0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi gminnej oznaczonej symbolem 1B – 1KDDp.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	- 10,0m, w tym: - budynków mieszkalnych i usługowych 10,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m, - obiekty małej architektury – 4,0m;
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°;
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału		
a)	Minimalne powierzchnie działek budowlanych	- 1600m ² ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek budowlanych	20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1600m ² ;
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu lub bezpośrednio graniczących z obszarem objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów U.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1A-1WS - 6WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – istniejące rowy melioracyjne;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się ochronę i utrzymanie istniejących rowów; - ustala się zakaz zabudowy.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1B-1KDGp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji- teren pod poszerzenie drogi publicznej kategorii wojewódzkiej, klasy głównej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 6,0m dla terenu poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 1B – 1KDGp (całkowita szerokość drogi - 25,0m).
2)	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -realizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, -ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. 10,0m x 10,0m określonych na rysunku planu.	

§ 40.

Oznaczenie terenu		1C-1KDZp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren pod poszerzenie drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- od 2,0m do 3,0m dla terenu poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 1C – 1KDZp (całkowita szerokość drogi – 20,0m).
2)	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -realizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, -ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. 10,0m x 10,0m określonych na rysunku planu.	

§ 41.

Oznaczenie terenu		1A-1KDD – 4KDD, 1B-1KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 10,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem: 1A-1KDD, 1A-2KDD, 1A-3KDD, 1A-4KDD.
2)	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, -ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5,0 x 5,0m określone na rysunku planu.	

§ 42.

Oznaczenie terenu		1A-1KDDp, 1B-1KDDp – 2KDDp, 1C-1KDDp – 2KDDp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 3,0m dla terenu poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 1A-1KDDp (całkowita szerokość 12,0m), - od 2,0m do 2,5m dla terenu poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 1B-1KDDp (całkowita szerokość 10,0m), - 3,0m dla terenu poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 1B-2KDDp (całkowita szerokość 10,0m), - 1,0m dla terenu poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 1C-1KDDp (całkowita szerokość 12,0m), - 2,0m dla terenu poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 1C-2KDDp (całkowita szerokość 10,0m).
2)	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, -ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5,0 x 5,0m określone na rysunku planu.	

DZIAŁ III.**Rozdział 1.
Przepisy końcowe****§ 43.** W obszarze niniejszego planu tracą moc:

- Uchwała Nr XVI/87/2003 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 19 listopada 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmującego wieś Huta Partacka;

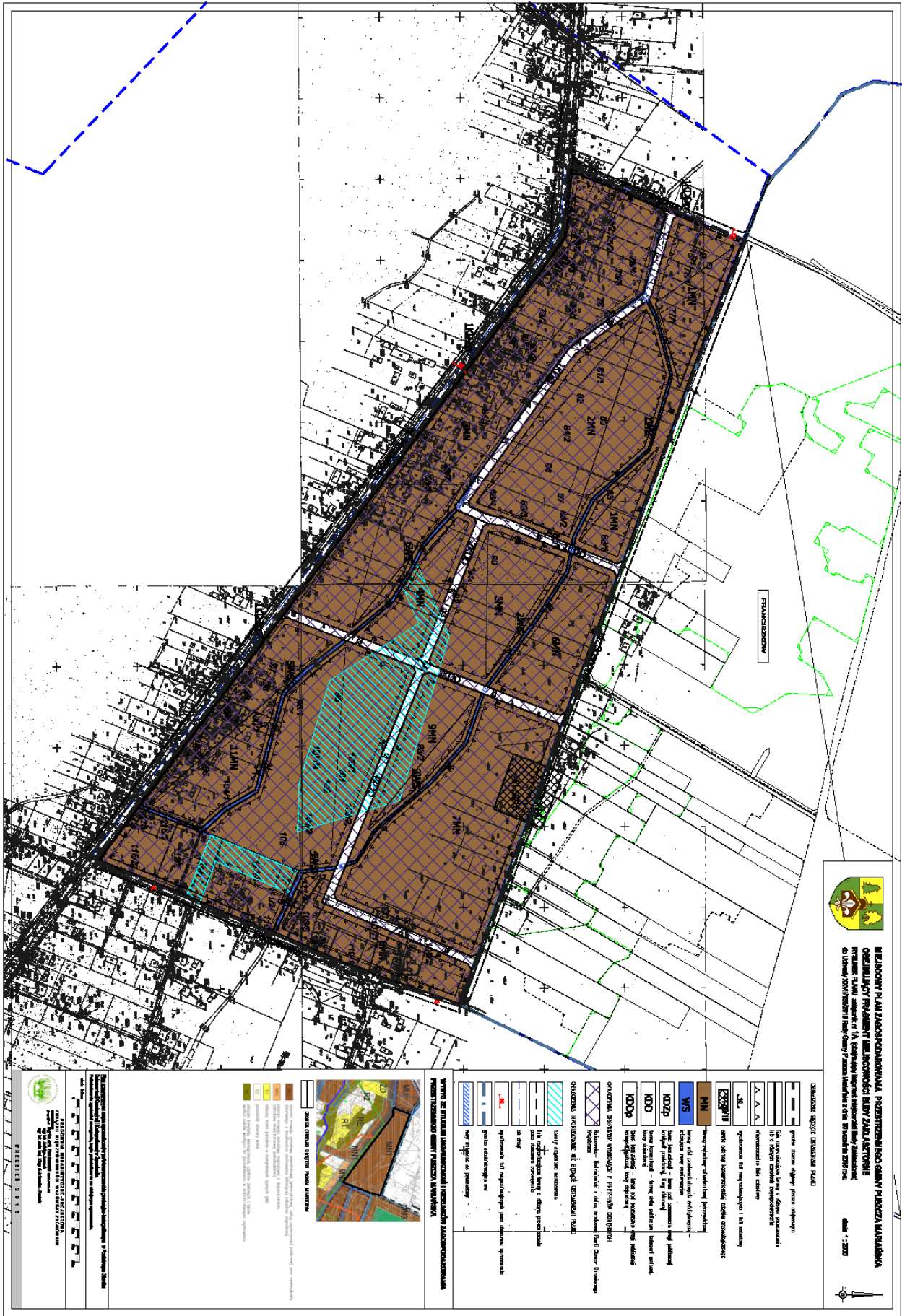
- Uchwała Nr XXV/120/2008 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 21 maja 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragmenty wsi Nowy Karolinów, Stary Karolinów, Wincentów oraz Wygoda;
- Uchwała Nr XII/55/2011 Rady Gminy Puszcza Mariańska z dnia 30 sierpnia 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragment wsi Budy Zaklasztorne.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Henryk Cebula



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVIII/136/2016
Rady Gminy Puszcza Mariańska
z dnia 30 września 2016 r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Puszcza Mariańska obejmującego fragmenty wsi Budy Zaklasztorne, Stary Karolinów, Nowy Karolinów, Huta Partacka

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Puszcza Mariańska		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Puszcza Mariańska		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	03.08.2016r.	Radosław Brodaczewski	Aktualizacja mapy projektu planu, zlikwidowanie rowu melioracyjnego	111/2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1MN	Tak		Tak		
2	03.08.2016r.	Radosław Brodaczewski	Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku z 15% do 25%, ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na 60%, dopuszczenie możliwości realizacji dachów w kształcie kopuły	111/2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 1MN	W części		W części		

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Cebula

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXVII/136/2016
Rady Gminy Puszcza Mariańska
z dnia 30 września 2016 r.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym t. j. Dz. U. z 2016 roku poz. 446) – zadania własne gminy.

§ 2

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję, budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz.

§ 3

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w szczególności w:
 - Prawie budowlanym z dnia 7 lipca 1994 (Dz. U. z 2016r. poz. 290 z późn. zm.)
 - Prawie ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz. U. z 2016r. poz. 672 z późn. zm.)
 - Ustawie z dnia 29 stycznia 2004 o zamówieniach publicznych (Dz. U. z 2015r. poz. 2164 z późn. zm.) - Ustawie z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446)
 - Ustawie z dnia 20 grudnia 1996r o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2016r. poz. 573 z późn. zm.)
 - Ustawie z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (Dz. U. z 2016r. poz. 1440)
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2016r poz. 672 z późn. zm.) o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. z 2012r. poz. 1059z późn. zm.)
- 3) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.):

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy.
- 2) Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej,
- 3) Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5

1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 roku (Dz. U. z 2015r poz.139 z późn. zm) ze środków własnych w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) oraz ze środków pochodzących z dofinansowania (krajowego i UE)
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. z 2012r. poz. 1059z późn. zm).

Przewodniczący Rady Gminy

Henryk Cebula