

WÓJT GMINY MAGNUSZEW

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR EW. 15/1,
15/2, 18, 22/1, 22/2, 22/3**

W OBRĘBIE ANIELIN - KĘPA W GMINIE MAGNUSZEW

wykonawca: Pracownia Planowania Przestrzennego PARK

zespół autorski:

mgr inż. arch. Wanda Chmielewska - główny projektant mgr
Wojciech Zaczekiewicz - ochrona środowiska

UCHWAŁA NR V/102/08
RADY GMINY W MAGNUSZEWIE

z dnia 18 czerwca 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr ew. 15/1, 15/2, 18, 22/1, 22/2, 22/3 w obrębie Anielin - Kępa w gminie Magnuszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 póź. 1591, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, ze zmianami), w związku z uchwałą Nr V/43/07 Rady Gminy Magnuszew z dnia 25 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr ew. 15/1, 15/2, 18, 22/1, 22/2, 22/3 w obrębie Anielin - Kępa w gminie Magnuszew, **Rada Gminy w Magnuszewie uchwala, co następuje:**

Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

§ 1

1. Stwierdza się zgodność niniejszego planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Magnuszew, uchwalonego uchwałą Nr III/138/2000 Rady Gminy w Magnuszewie z dnia 30 listopada 2000r., wraz ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr W99/08 Rady Gminy w Magnuszewie z dnia 18 czerwca 2008 r.
1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr ew. 15/1, 15/2, 18, 22/1, 22/2, 22/3 w obrębie Anielin - Kępa w gminie Magnuszew.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3.
1. Planem obejmuje się obszar o powierzchni 7,75 ha, stanowiący działki nr ew. 15/1, 15/2, 18, 22/1, 22/2, 22/3 w obrębie Anielin - Kępa, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

Ilkroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach szczególnych lub odrębnych - rozumie się przez to przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych,
- 3) obszarze planu - rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 4) terenie - rozumie się przez to fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowym i literowym,
- 5) działce budowlanej - rozumie się przez to działkę budowlaną zgodnie z art. 2 pkt 12) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 6) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje nie mniej niż 60 % powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym — rozumie się przez to, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu zajmuje nie więcej niż 40 % powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- 8) przeznaczeniu zamiennym - rozumie się przez to, że określona funkcja zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu może w części lub w całości zastąpić funkcję zabudowy lub sposób zagospodarowania terenu określone jako przeznaczenie podstawowe,
- 9) zabudowie jednorodzinnej - rozumie się przez to budynek mieszkalny wolnostojący, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; a także zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 10) zabudowie usługowej - rozumie się przez to budynki służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 11) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to usługi, dla których z uwagi na ich funkcję nie jest ani nie może być wymagany obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- 12) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko — rozumie się przez to przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, oraz przedsięwzięcia dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 13) dostępie do drogi publicznej - rozumie się przez to dostęp do drogi publicznej zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),
- 14) intensywności zabudowy - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni tej działki,
- 15) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami),

- 16) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce wyrażoną w procentach w stosunku do powierzchni działki,
- 17) nieprzekraczalnej linii zabudowy — rozumie się przez to linię wyznaczającą najbliższe dopuszczalne usytuowanie lica ściany budynku w stosunku do granicy działki; ograniczenie nie dotyczy wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 18) maksymalnej wysokości zabudowy — rozumie się przez to ustaloną w planie nieprzekraczalną wysokość budynku w metrach, mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, nie licząc masztów odgromnikowych, anten, kominów,
- 19) informacji komercyjnej — rozumie się przez to znaki i szyldy umieszczane na budynku mieszczącym działalność, której te znaki lub szyldy dotyczą, oraz zwiastuny szyldów i tablice informacyjne umieszczane na bramie wejściowej działki będącej miejscem tej działalności,
- 20) reklamie - rozumie się przez to inne niż informacja komercyjna określona w pkt. 19: tablice reklamowe, znaki, szyldy, zwiastuny lub inne nośniki reklamowe, umieszczone na terenie prywatnym lub w przestrzeni publicznej.

§3

1. Rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, odnosi ustalenia uchwały do obszaru planu.
2. Przeznaczenie terenów ustalone w planie oznacza się za pomocą symboli literowych oraz numerów kolejnych.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia:
 - 1) granica obszaru planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
1. Następujące oznaczenia graficzne stanowią informacje:
 - 1) granica sołectwa Anielin,
 - 2) granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Pilicy i Drzewiczki”,
 - 3) granica obszaru Natura 2000 PLB 140003 „Dolina Pilicy”,
 - 4) przebieg kabla światłowodowego Warka - Roznieszew - Magnuszew - Studzianki,
 - 5) przebieg linii elektroenergetycznej napowietrznej SN 15 kV wraz ze strefą ochronną,
 - 6) usytuowanie kapliczki przydrożnej,
 - 7) orientacyjny przebieg dróg poza obszarem planu.
1. Dla terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 2 i ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§4

Przeznaczenie terenów

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym i kolejnym numerem:

- 1)UT/U - teren usług turystyki i zabudowy usługowej,
- 2)UT/MN - teren usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3)ZL - tereny lasów,
- 4)ZLz - teren do zalesienia,
- 5)R - tereny rolne,
- 6)KDW - teren drogi wewnętrznej
- 7)KD - teren komunikacji.

§5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1.Dla zabudowy jednorodzinnej ustala się zasadę budowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej.
- 2.Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów są określone w ustaleniach dla terenów.
- 3.Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni całkowitej większej niż 400 m², liczonej razem z powierzchnią obiektów towarzyszących.
- 4.Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, z wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.
- 5.Na obszarze planu przy lokalizacji zabudowy obowiązują następujące zasady:
 - 1)układ kalenicy głównej budynków mieszkalnych i usługowych równoległy lub prostopadły do dłuższej granicy działki,
 - 2)maksymalna wysokość poziomu posadzki parterów budynków - 0,60 m od naturalnego poziomu terenu,
 - 3)w elewacjach należy stosować materiały naturalne: tynki o wyglądzie tradycyjnym, cegłę ceramiczną lub klinkierową, kamień, drewno,
 - 4)nie dopuszcza się stosowania na elewacjach okładzin z paneli blaszanych, drobnych elementów ceramicznych i lusterek, oraz imitujących pokrycie dachu,
 - 5)dopuszcza się następujące kolory elewacji:
 - a)naturalne kolory materiałów budowlanych wymienionych w pkt 3,
 - b)jasne pastelowe kolory odpowiadające kolorom naturalnego kruszywa,
 - c)inne jasne kolory o małym nasyceniu barwy, w odcieniach pastelowych;
 - 1)dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachu; dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o jednakowym kącie nachylenia obu części dachu; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - 2)kąt nachylenia dachów od 30° do 45° lub od 0° do 12°,
 - 3)pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blaszaną lub bitumiczną w odcieniach ceglastej czerwieni, brązu albo w odcieniach koloru szarego.

1. Nie dopuszcza się budowy budynków, w tym budynków gospodarczych i garaży, o konstrukcji nietrwałej.
2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - 1) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w liniach rozgraniczających; dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
 - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od naturalnego poziomu terenu,
 - 3) nie dopuszcza się budowy ogrodzeń pełnych ani ogrodzeń z prefabrykatów betonowych; dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o powierzchni prześwitu powyżej 50%, fundamentowane pod słupkami lub na podmurówce nie wyższej niż 60 cm od naturalnego poziomu terenu.
9. W zakresie lokalizacji reklam i informacji komercyjnej ustala się:
 - 1) obowiązuje zakaz umieszczania reklam w rozumieniu § 2 pkt 20,
 - 2) dopuszcza się stosowanie informacji komercyjnej w rozumieniu § 2 pkt 19, z następującymi warunkami:
 - a) forma i usytuowanie znaków, tablic i zwiastunów wymaga uzgodnienia z Urzędem Gminy Magnuszew,
 - b) powierzchnia znaków i szyldów umieszczanych na budynkach nie może przekraczać 2 m,
 - c) znaki i szyldy mogą być oświetlone wyłącznie światłem o stałym natężeniu; wyklucza się stosowanie znaków świetlnych pulsujących lub ruchomych,
 - d) zakazuje się umieszczania znaków, szyldów, tablic i zwiastunów na drzewach i w obrębie ich koron, na ogrodzeniach oraz na obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej.
9. Nie wyznacza się terenów stanowiących przestrzeń publiczną.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Obszar planu stanowi fragment następujących obszarów chronionych określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody:
 - 1) obszaru najwyższej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 „Dolina Środkowej Wisły”,
 - 2) węzła ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym „Dolina Środkowej Wisły” w projektowanym systemie Krajowej Sieci Ekologicznej EKONET-PL; poza korytarzami ekologicznymi węzła.
1. Obszar planu przylega od strony północno-zachodniej do obszaru Natura 2000 - PLB 140003 „Dolina Pilicy” - specjalnej ochrony ptaków, oraz do obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Pilicy i Drzewiczki”.
2. Obszar planu objęty jest następującymi projektowanymi formami ochrony przyrody:
 - 1) położony jest w granicach otuliny projektowanego parku krajobrazowego Dolnej Pilicy,
 - 2) położony jest w granicach projektowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Pilicy”,
 - 3) położony jest w granicach projektowanego parku krajobrazowego Doliny Wisły.
1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi, z wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych dopuszczonych niniejszym planem.

1. Wynikająca z działalności usługowej lub innej uciążliwość dla środowiska, w tym uciążliwość hałasowa, nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny.
2. Ustala się zasady ochrony przed hałasem poprzez określenie rodzajów terenów, dla których dopuszcza się zróżnicowane poziomy hałasu, oraz określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla dróg i pozostałych źródeł hałasu, zgodnie z przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - 1) teren oznaczony symbolem UT/MN określa się jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową; dopuszczalny poziom hałasu: 55 dBA w porze dnia i 50 dBA w porze nocy,
 - 2) teren oznaczony symbolem UT/U określa się jako teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem; dopuszczalny poziom hałasu: 60 dBA w porze dnia i 50 dBA w porze nocy.
1. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.
2. Ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami dla terenów.
3. Zakazuje się usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, z wyjątkiem potrzeb wynikających z budowy, remontów i przebudowy inwestycji dopuszczonych planem oraz zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia, oraz z wyjątkiem działań pielęgnacyjnych.
4. Zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe lasów oraz mogących spowodować obniżenie poziomu wód gruntowych w granicach obszaru Natura 2000.
5. W celu ochrony krajobrazu kulturowego zakazuje się wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, których forma jest obca architekturze regionalnej.
6. Na obszarze planu nie występują tereny i obszary górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani tereny zagrożone powodzią.

§ 7

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej, poza wymienionym w ust. 2.
2. Wskazuje się kapliczkę przydrożną do zachowania i ochrony, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. W przypadku znalezienia podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 8

Zasady podziału terenów na działki budowlane

1. Podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli łącznie zostały zachowane następujące warunki:
 - 1) minimalna powierzchnia działek budowlanych według ustaleń dla terenów,
 - 2) minimalna szerokość frontów działek budowlanych wynosi 40,0 m.

- 1) kąt położenia granic nowotworzonych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających dróg nie mniejszy niż 60°,
 - 2) podział terenu na działki budowlane musi zapewniać dostęp każdej działki do drogi publicznej oraz do sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) za dostęp do drogi publicznej uznaje się również drogę wewnętrzną lub ciąg pieszy z możliwością dojazdu o minimalnej szerokości 6,0 m, a także ustanowienie służebności drogowej, obejmującej również możliwość budowy przyłączy do sieci uzbrojenia technicznego.
2. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek nie dotyczą wydzielen:
- 1) pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) pod drogi wewnętrzne oraz pasaże piesze i pieszo-jezdne.
2. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych oraz pasaży pieszych nie wyznaczonych na rysunku planu, za zgodą właściciela terenu.

§9

Zasady obsługi komunikacyjnej

1. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z Magnuszewem i zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga wojewódzka nr 736 Warka - Rozniszew - Magnuszew - rzeka Wisła przy północno-zachodniej granicy planu, oraz projektowana droga gminna lokalna przy zachodniej granicy planu; obie drogi przebiegają poza obszarem planu.
2. Ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ustala się realizację trójkątów widoczności o boku 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych lub pasaży pieszych z możliwością dojazdu, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 1 pkt 5, dla obsługi działek budowlanych.
4. Obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki własnej, według następujących zasad:
 - 1) co najmniej 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - 2) co najmniej 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
1. W liniach rozgraniczających dróg lokalizuje się sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz za zgodą zarządcy drogi.

§10

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, według warunków zarządcy sieci.
 - 1.1. Sieć wodociągowa rozdzielcza winna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.
 - 1.2. Uruchomienie sieci wodociągowej skutkuje koniecznością przyłączenia zabudowy.
 - 1.3. Do czasu budowy i uruchomienia gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 1.4. Warunkiem realizacji lokalnego ujęcia wody dla obsługi obiektów usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 1 UT/U jest taka lokalizacja studni, która wyklucza wpływ leja depresji na obszary Natura 2000; zasięg leja depresji winien być określony na podstawie szczegółowej analizy uwzględniającej m.in. przewidywaną wielkość poboru wody.

2. Ustala się zasadę zbiorczego odprowadzania ścieków poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, według warunków zarządcy sieci.
 - 2.1. Do czasu budowy i uruchomienia sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach bezodpływowych i odprowadzenie wyspecjalizowanym transportem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków.
 - 2.2. Dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2.3. Uruchomienie gminnej sieci kanalizacyjnej skutkuje koniecznością przyłączenia zabudowy.
3. Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych do gruntu na terenie własnej działki budowlanej.
 - 3.1. Wody opadowe z terenów ulicy lokalnej i ulic wewnętrznych, po wstępnym oczyszczeniu z zawieszin i substancji ropopochodnych na terenie działki własnej, należy odprowadzać do studni chłonnych.
4. Nie przewiduje się zaopatrzenia projektowanej zabudowy w gaz przewodowy.
5. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych słupowych i węższych, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci.
 - 5.1. Na obszarze planu dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 1<V, za zgodą właściciela terenu; lokalizacja stacji zostanie ustalona w projektach zagospodarowania terenów.
 - 5.2. Do czasu przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej SN 15 kV na kablową, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w pasie o szerokości 5,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu w obie strony, stanowiącym strefę ochronną linii, należy uzgodnić z zarządzającym linią.
6. Ustala się zasadę ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, niskoemisyjne lub nieemisyjne, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu płynnego propan-butan, oleju niskosiarkowego, biopaliw lub odnawialnych źródeł energii.
 - 6.1. Nie dopuszcza się stosowania palenisk na paliwo stałe, z wyłączeniem biopaliw stałych.
 - 6.2. Dopuszcza się użytkowanie kominków z użyciem paliwa stałego, jeżeli stanowią jedynie dodatkowe źródło ogrzewania.
7. Wskazuje się przebieg istniejącego kabla światłowodowego Warka - Roznieszew - Magnuszew - Studzianki, oraz dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wolnostojących szaf dystrybucji usług i kanalizacji kablowej.
 - 7.1. Nie dopuszcza się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, w tym również usytuowanych na dachach budynków.
8. Ustala się zasadę lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz za zgodą zarządcy ulicy.
 - 8.1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz za zgodą właściciela terenu.
9. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1)usuwanie odpadów wyłącznie za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb,
- 2)składowanie odpadów na wyznaczonym, właściwym terytorialnie składowisku odpadów,
- 3)uwzględnienie warunków selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z przepisami szczególnymi (w podziale na odpady przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady przeznaczone do kompostowania i odpady niebezpieczne), zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gminnymi.

§ 11

Stawka procentowa jednorazowej opłaty

- 1.Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu - w wysokości 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczonych symbolami UT/MN i UT/U, oraz w wysokości 0% dla pozostałych terenów.
- 2.Opłata o której mowa w ust. 1 będzie pobierana w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§12

Teren usług turystyki i zabudowy usługowej - UT/U

- 1.Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **1 UT/U**: usługi turystyki, w tym: zabudowa pensjonatowa, hotelarstwo, usługi gastronomii, baza turystyki kwalifikowanej wraz z przechowalnią sprzętu służącego turystyce.
- 2.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 3.Przeznaczenie zamienne: usługi nieuciążliwe z wykluczeniem handlu hurtowego, w tym usługi sportu, zdrowia, kultury, oświaty i nauki, centrum konferencyjne.
- 4.Ze względu na sąsiedztwo obszaru Natura 2000 realizacja obiektów o funkcjach nieuciążliwych dopuszczonych w planie, których wielkość pozwala na przyjęcie jednocześnie więcej niż 200 osób, musi być poprzedzona sporządzeniem raportu oddziaływania na środowisko, który określi rzeczywisty zasięg oddziaływania; obowiązują ustalenia zapisane w § 6 ust. 2.
- 5.Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1)minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 nr,
 - 2)minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 40,0 m,
 - 3)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 17,0 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 736, stanowiącej północno-zachodnią granicę działki nr ew. 22/2; oraz 5,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej I KDW,
 - 4)minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40 % w obrębie działki budowlanej,
 - 5)maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
 - 6)maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, zgodnie z definicją w § 2 pkt 18,
 - 7)w granicach terenu przebiega linia elektroenergetyczna napowietrzna SN 15 kV; obowiązują ustalenia § 10 ust. 5.2,

8)w granicach terenu przebiega kabel światłowodowy Warka - Rozniszew - Magnuszew - Studzianki; zmiana sposobu zagospodarowania terenu w pasie o szerokości 2,0 m od osi światłowodu w obie strony wymaga uzgodnienia z zarządzającym światłowodem.

1.Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1)obsługa komunikacyjna terenu od projektowanej ulicy wewnętrznej 1 KDW,
- 2)obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§13

Teren usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - UT/MN

1.Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 2 UT/MN: usługi turystyki, w tym: zabudowa pensjonatowa, hotelarstwo, centrum konferencyjne, usługi gastronomii, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji; inne usługi nieuciążliwe, z wykluczeniem handlu hurtowego, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny.

2.Przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

3.Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)minimalna powierzchnia działek budowlanych: 2500 m ,
- 2)minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 40,0 m,
- 3)nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od granicy kompleksu leśnego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4)minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% w obrębie działki budowlanej,
- 5)maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
- 6)maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, zgodnie z definicją w § 2 pkt 17.

1.Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1)obsługa komunikacyjna terenu od projektowanej ulicy wewnętrznej 1 KDW,
- 2)obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10.

§ 14

Tereny otwarte - ZL, ZLz, R

1.Ustala się zachowanie terenów leśnych oznaczonych symbolami 1 ZL, 2 ZL i 3 ZL bez zmiany przeznaczenia i użytkowania.

2.Na terenach lasów zakazuje się lokalizacji budynków i budowli; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących wypoczynkowi.

3.Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1 ZLz pod zalesienie.

4.Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem 1 R i 2 R pod grunty rolne bez prawa zabudowy.

§15

Tereny komunikacji - KDW

Dla terenów komunikacji obowiązują ustalenia:

*mpzp obejmujący działki nr ew. 15/1, 15/2, 18, 22/1, 22/2, 22/3
w obrębie Anielin - Kępa w gminie Magnuszew*

symbol	funkcja	zasady zagospodarowania
1 KDW	droga wewnętrzna	droga pieszo-jezdna szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m
2 KD	teren komunikacji	trójkąt widoczności o wymiarach 5,0 x 5,0 m, stanowiący element projektowanej drogi gminnej lokalnej

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§16

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Magnuszew.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr V/102/08
Rady Gminy Magnuszew
z dnia 18 czerwca 2008 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr ew. 15/1, 15/2, 18, 22/1, 22/2, 22/3 w obrębie Anielin — Kępa w gminie Magnuszew

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) określa się **sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Oświadczam, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie złożono żadnych uwag.

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr V/102/08
Rady Gminy Magnuszew
z dnia 18 czerwca 200 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr ew. 15/1, 15/2, 18, 22/1, 22/2, 22/3 w obrębie Anielin - Kępa w gminie Magnuszew

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) określa się **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, należących do zadań własnych gminy.**

§ 1

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1519) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej dla obsługi obszaru objętego niniejszym planem obejmują:
 - 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających drogi publicznej lokalnej, położonej poza obszarem planu, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
 - 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w liniach lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2004 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2000r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

1. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami).
2. 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 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 15 poz. 148, z późniejszymi zmianami), przy czym:

- 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 kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 19 kwietnia 1967 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348),