

WÓJT GMINY MŁODZIESZYN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIESCOWOŚCI ADAMOWA GÓRA GMINA MŁODZIESZYN

projekt planu do uzgodnień i opinii

**AUTOR PLANU:
PROJEKTOWNIA ANDRZEJ KRYMOW
ul. Zubrzyckiego 54, 09 – 410 Płock**

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. Alicja Krymowa
upr. urb. 607/88
mgr inż. Alicja Pejta-Jaworska
upr. urb. Nr 1500
mgr inż. Andrzej Szymczak
mgr inż. Andrzej Krymow
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński
świadcstwo MGPIB nr 322

Młodzieszyn – listopad – 2017r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MŁODZIESZYN
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamowa Góra gmina Młodzieszyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XXVI/133/2016 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 28 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamowa Góra oraz z uchwałą Nr XXXIII/173/2017 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 15 maja 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek Nr ewid. 182, 183 w miejscowości Adamowa Góra, Rada Gminy Młodzieszyn uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamowa Góra gmina Młodzieszyn nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn dla części miejscowości Adamowa Góra zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 11,5 ha dotyczący obszarów zilustrowanych na rysunku planu, stanowiących załączniki od 1 do 4 do uchwały j.w.:

2. Załącznikami do uchwały są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 5;
 - 2) - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 6.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie warunków życia mieszkańców oraz stworzenie możliwości rozwoju gminy poprzez:
- 1) tworzenie warunków dla rozwoju gminy;
 - 2) poprawę ładu przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania;
 - 3) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 4) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§3 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział

- procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości
 - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 34 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w zakresie terenów podlegających ochronie w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, i w zakresie zakazu zabudowy.

§4 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały, stanowiący akt prawa miejscowego;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć, przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 2 ust. 1. niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą teren, w granicach którego należy lokalizować budowle oraz budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów, wykuszy, wind dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, zadaszeń nad wejściami i okapów na głębokość 1,5m, realizacji elementów termoizolacji oraz części podziemnych

budynków, a także budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, które można sytuować poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, o których mowa w ustawie – Prawo ochrony środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 11) **OZE** – należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.
2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- 3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 4) tereny dróg publicznych **KD** w klasach:
 - a) ulic lokalnych - **KDL**,
 - b) ulic dojazdowych - **KDD**.

2. Tereny wymienione w ust. 1 wydzielone są liniami rozgraniczającymi.

§6 1. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) nakaz realizacji zabudowy zgodnie z wskazanym na rysunku planu przebiegiem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 2. kondygnacji nadziemnych, o wysokości do 9m, budynków gospodarczych do 6m;
- 3) do wykończania elewacji budynków stosowanie takich materiałów jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;
- 4) nakaz stosowania dachów w stonowanej, jednolitej kolorystyce brązów, czerwieni;
- 5) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania, związanych z prowadzeniem prac budowlanych;
- 6) nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w granicach działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN** i **RM**;

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§7 W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii;
- 2) prowadzenie uporządkowanej gospodarki ściekowej i odpadami stałymi;

- 3) nakaz zachowania przynajmniej 50 % terenu każdej działki jako – powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych **MN i RM**;
- 4) ochronę i ewentualną przebudowę urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz zmeliorowanych gruntów w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci melioracyjnej na terenie planu i na terenach sąsiednich;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenu ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 7) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed wpływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

§8 W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie zieleni urządzonej: drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

§9 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 2) Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających ulic lub poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych.
 - b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
 - c) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną i działki budowlane powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
 - d) z zachowaniem odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się wydzielanie działek, w tym pasów technologicznych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z technologii.
- 3) Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
- 4) Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg wiejski oparty na ujęciu w Młodzieszynie, poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:
 - a) zapewnić awaryjne zasilanie stacji ujęcia wody dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych,
- 5) Uporządkowana gospodarka ściekowa oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-ciśnieniowym z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Młodzieszynie;
 - a) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
- 6) Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika

powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska.

- a) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy).
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
 - a) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej – 16kW na budynek w zabudowie mieszkaniowej, 20kW w zabudowie usługowej lub wg warunków przyłączenia
 - b) przyłącza energetyczne nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii rozgraniczającej ulicy,
 - c) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, a także poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki (2m x 3m), zgodnie z przepisami szczególnymi, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,
 - d) w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy lub potrzeby rezerwowego zasilania odbiorców, wymagających zwiększonej pewności zasilania, powiązania projektowanej sieci z istniejącą realizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic KDL, KDD.
- 8) Zabezpieczenie włącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
 - a) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
 - b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
- 9) Dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z OZE: mikroinstalacje fotowoltaiczne, pompy ciepła,
- 10) Rozwiązanie gospodarki odpadami w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych,
- 11) Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.
- 12) Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o planowaną rozbudowę systemu gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi),
 - c) do czasu realizacji zbiorczego systemu dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.
- 13) Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej,
 - a) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - c) na terenach zmeliorowanych „Cypriany II” i Cypriany III” wykonać przebudowę sieci drenarskiej w oparciu o projekt techniczny przed dokonaniem podziałów geodezyjnych - dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z bezwzględnym

zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących,

§10 W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

1) ustalenia dla terenów dróg publicznych:

Lp	Symbol odcinka ulicy	Nazwa ulicy/odcinka	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Kategoria drogi
1	2	3	4	5	6
1.	KDL	projektowany teren na poszerzenie ulic	lokalne	Zgodnie z rysunkiem planu	gminna
2.	KDD	projektowane	dojazdowe	10	gminna
3.	KPj	projektowane	ciąg pieszojezdny	docelowo 7	gminna

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów ulicznych wymienionych w pkt 1):

- dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,
- stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków ulic oraz towarzyszących im ciągów zabudowy,
- stosowanie ujednoliconych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w obrębie odcinków ulic oraz towarzyszących im ciągów zabudowy;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej, rozbudowywanej i nadbudowywanej istniejącej zabudowy,
- dla budynków usytuowanych poza ustaloną linią zabudowy ustala się możliwość ich nadbudowy w istniejących liniach zabudowy;

4) ustala się następujące zasady parkowania:

- dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości pasa drogowego min. 12m, w tym co najmniej 1 stanowisko dla pojazdów z kartą parkingową na każde 15 miejsc postojowych,
- dla zabudowy mieszkaniowej (MN i RM) min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny zlokalizowane na terenie własnej działki w tym miejsca w garażach; nie określa się minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe

§11 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **MN** ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych i dojazdowych;
- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §7. pkt 3) uchwały;
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1;
- prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 6) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;
- 7) zabudowa usługowa jako wbudowana w budynki mieszkalne;
- 8) na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych w granicy działki,
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni do 35m² przy granicach działki,
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
- 11) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje nadziemne do 9m;
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m;
 - 3) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachu: równoległa do ulic lokalnych (dla nowych budynków na działkach przyległych do ulic), dowolna na działkach przyległych do ulic dojazdowych i ciągów pieszojeznych narożnych i dla budynków garażowych i gospodarczych;
 - 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 10m do 18m.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 800m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;
 - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 800m².

§12 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami **RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych nieuciążliwych, obiekty obsługi rolnictwa;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z przyległych dróg publicznych;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z §7. pkt 3) uchwały;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 3;
 - 5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 6) zabudowa usługowa jako wbudowana w budynki mieszkalne lub jako wolnostojąca;
 - 7) dopuszcza się realizację zabudowy z zakresu funkcji uzupełniającej na odrębnych działkach;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicach działki,
 - 9) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w pkt 3.;
 - 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje nadziemne do 9m;

- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie zagrodowej i usługowej do 7m, w zabudowie mieszkaniowej do 6m;
- 3) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; główna kalenica dachu: równoległa do ulic lokalnych (dla nowych budynków na działkach przyległych do ulic), dowolna dla budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 10m do 18m.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) minimalna powierzchnia działki o funkcji mieszkaniowej i usługowej 1000m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°;
 - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22m.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².

§13 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych,
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
 - b) lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,

Rozdział 4 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§14 Ustala się następujący sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy lub użytkować w formie terenów zieleni ewentualnie parkingów;

§ 15 Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

- 1) % dla terenu **MN**;
- 2) % dla terenu **RM**;

§ 16 W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Adamowa Góra zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/117/2012 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 16 maja 2012 roku.

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

2. Uchwała podlega opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy

Przewodniczący Rady Gminy

.....