

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MŁODZIESZYN
z dnia

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów w miejscowości Juliopol**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 994 z późn. zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXIII/174/2017 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 15 maja 2017r.

Rada Gminy Młodzieszyn stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Juliopol nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn. W studium obszar objęty planem określony jest jako :

- tereny potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji mieszkaniowej;

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Juliopol zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 32ha w obrębie geodezyjnym Juliopol.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 7) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich nie występowanie.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym;
- 5) klasy techniczne dróg.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50% ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych);
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;
- 7) **usługi podstawowe** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług nieuciążliwych związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury;

- 8) **uciażliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczone symbolem **U/P**;
- 4) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Ws**;
- 5) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**;
- 6) tereny rolne oznaczone symbolem **R**;
- 7) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) drogi lokalne - **KDL**,
 - b) drogi dojazdowe – **KDD**,
 - c) drogi wewnętrzne - **KDW**.

Rozdział II Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy poprzez ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji;
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się stosowanie w budownictwie form architektonicznych o stonowanej kolorystyce barw ciepłych oraz tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) w nawiązaniu do lokalnej tradycji, w szczególności kolorystyka dachów – odcienie czerwieni terakotowej;
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej.

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) na terenach MN wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej stanowiących realizację celu publicznego;
- 2) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych i nadwodnych oraz zagospodarowanie ich na cele zieleni towarzyszącej zabudowie;
- 3) zachowanie oczek wodnych wraz z pasmem roślinności nadwodnej;
- 4) zachowanie rowu Ws wraz z pasmem roślinności nadwodnej, sytuowanie zabudowy kubaturowej zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii;

- 6) zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
- 7) zagospodarowanie co najmniej 50% (MN) i 30% (MN/U, U/P) powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;
- 8) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 9) ograniczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej do obiektów i urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami;
- 11) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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:
 - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych i w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) urządzenia sieciowe infrastruktury powinny być prowadzone w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
 - 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 5) dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów;
 - 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy (za wyjątkiem terenów ZL) 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 istniejący przy drogach gminnych poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:
 - 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej $\varnothing 110\text{mm}$,
 - 2) dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę,

- 3) zapewnić awaryjne zasilanie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności, spraw przeciwpożarowych i obronnych.

5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Młodzieszynie,

- 1) minimalna średnica sieci rozdzielczej $\varnothing 110\text{mm}$,
- 2) dopuszcza się tymczasowo 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 powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne) lub w systemie lokalnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska;

1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia z zachowaniem następujących warunków:

1) przyłącza energetyczne nN wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek łączowo – pomiarowych, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (docelowej linii rozgraniczającej drogi) lub w granicach działki, dopuszcza się inne usytuowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;

2) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi dróg – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej, lokalizacje obiektów nie wymagają zmiany planu;

3) dla linii napowietrznych 220 kV określa się strefy ochronne 25m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:

a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,

b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się zmniejszenie stref ochronnych z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;

4) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnymi sieci telekomunikacyjnych, w tym zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;

1) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,

2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne.

9. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi wg zasad:

1) selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,

2) dopuszcza się organizowanie małych kompostowni dla utylizacji odpadów organicznych.

10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników i źródeł energii.

11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

- 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej poprzez budowę gazociągów średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

12. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne – m.in. urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów M-16. W przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów odrębnych:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;
- 2) rozwiązanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 3) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem tej części systemu, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących;
- 4) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 5) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 1,5 m od górnej krawędzi skarpy rowu wolnego od ogrodzeń oraz sytuowanie zabudowy kubaturowej zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu.

13. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

1) **1KDL, 2KDL, 3KDL** - tereny komunikacji kołowej drogi gminne i poszerzenie dróg gminnych lokalnych:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 15m, szerokość pasa na poszerzenie drogi – zgodnie z rysunkiem planu, linia rozgraniczająca drogi w odległości 7,5m od osi drogi,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

2) **1KDD, 2 KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10m lub wg oznaczenia na rysunku planu,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację dróg w formie układów jednoprzestrzennych;

3) **1-8KDW** - tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne:

- szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach 6-8m,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację dróg w formie układów jednoprzestrzennych

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 13.

1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg KDL;

2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających dróg lub w granicach działek;

3) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe) lub w systemie kanalizacji deszczowej realizowanej w układzie zlewni.

15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi;

1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

16. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi lokalnej;

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów mieszkaniowych – 1,5 miejsca parkingowego na mieszkanie;

3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji;

4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:

a) nie wyznacza się miejsc na terenach MN, MNU, U/P,

b) na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-9MN** ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, nieuciążliwych, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z§ 8 ust.15;

2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,

3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,

4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4,

5) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową w formie obiektów wbudowanych;

6) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących realizacji celu publicznego;

7) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

8) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie bliźniaczej;

9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki;

10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 9m;

2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m;

3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m;

4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulicy KDL,

5) dachy budynków gospodarczych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 1000m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki - 23m;
- 3) przy realizacji zabudowy bliźniaczej minimalna powierzchnia działki - 500m²; minimalna szerokość frontu działki 15m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej – 1000m²;
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500m².

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowo-usługowa (mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa, usługi rzemieślnicze, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5,
- 5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) funkcja usługowa realizowana z funkcją mieszkaniową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na wyodrębnionej działce,
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 lub bezpośrednio przy granicy działki,
- 9) zachowuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - do 10m, usługowych do 12m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulicy KDL na działkach przyległych do drogi,
- 5) dachy budynków gospodarczych i usługowych o nachyleniu połaci 5-45°.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

- 1) dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 1000m².

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowo-produkcyjna (usługowa i produkcyjna) wraz z obiektami towarzyszącymi;

2) funkcję uzupełniającą – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli lub zarządzających, usługi rzemieślnicze, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa gospodarcza związana z funkcją podstawową i uzupełniającą,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.15,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy wydzielone w trakcie podziałów,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6,
- 5) ograniczenie uciążliwości obiektów i urządzeń w ramach prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 6) funkcja mieszkaniowa realizowana z funkcją podstawową w formie wbudowanej lub w obiektach wolnostojących,
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 lub bezpośrednio przy granicy działki,
- 9) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych i produkcyjnych do 12m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 8 m,
- 3) dachy budynków dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połąci 10-45°.

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m².

§12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws** ustala się:

- 1) zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:
 - przerzutach wody,
 - poborze oraz odprowadzaniu wód,
 - korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej;
 - a) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - teren lasu.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 3) linie zabudowy wyznacza się w odległości 12 m od granicy użytku leśnego.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny rolne otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 2) funkcję uzupełniającą: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, obiekty i urządzenia związane z zabudową zagrodową, budowle rolnicze, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych związanych z obsługą rolnictwa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) linie zabudowy od dróg określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów;
- 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych;
- 4) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
 - a) stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
 - d) zakaz realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6m od linii brzegowej stawu;
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 7) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 9) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych, a także sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki (do 100kW) opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 10) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 11) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych i drogowych stanowiących realizację celu publicznego.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9m, maksymalna wysokość budowli rolniczych do 12m;
- 2) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 20 – 45°;
- 3) geometria dachów budynków gospodarczych – kąt nachylenia połaci 10-45°.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji planu tereny przeznaczone w nim pod różne funkcje mogą pozostać w dotychczasowym użytkowaniu,
2. Dopuszcza się zagospodarowanie w postaci tymczasowych obiektów związanych funkcjonalnie z użytkowaniem terenu.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości .. %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Młodzieszyn

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

