

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MŁODZIESZYN
z dnia

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów we wsiach Juliopol, Młodzieszyn, Leontynów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 20 ust.1 i art. 27 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 778) oraz Uchwały Nr XXV/153/2012 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 30 października 2012r.

Rada Gminy Młodzieszyn stwierdza:

§ 1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsiach Juliopol, Młodzieszyn, Leontynów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn. W studium obszar objęty planem określony jest jako :

- tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji usługowo-produkcyjno-składowej,

oraz uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2.1. Uchwała się Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów we wsiach Juliopol, Młodzieszyn, Leontynów zwany dalej „planem”.

2. Zakres planu obejmuje powierzchnię ok. 23ha w obrębach Leontynów, Młodzieszyn.

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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej;
- 7) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ze względu na ich brak,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich nie występowanie.

3. Na rysunkach 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.

§ 3. 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) **uciążliwości 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 usługowej i produkcyjnej oznaczone symbolem **UP**,

- 2) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**,
- 2) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem **Z**,
- 3) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Ws**
- 4) tereny dróg publicznych w klasach:
 - a) drogi głównej ruchu przyspieszonego - **KDGP**
 - b) drogi zbiorczej – **KDZ**
 - c) poszerzenie drogi lokalnej - **KDL**
 - d) dróg i ulic dojazdowych – **KDD**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, poprzez ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji,
- 2) zapewnienie dostępu do drogi publicznej ukształtowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej dróg ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki;
- 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 8m².

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

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar objęty planem położony jest częściowo – na północ od drogi powiatowej KDZ, w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) na terenach 1UP, 2UP w granicach obszaru chronionego krajobrazu wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej stanowiących realizację celu publicznego,
 - b) zakaz, o którym mowa w pkt a) nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody,
 - c) inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
- 2) na terenach 3UP, 4UP, 5UP dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) utrzymanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,

- 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii m.in.: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, wzbogacony węgiel o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii,
- 5) ochronę i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu,
- 6) zagospodarowanie co najmniej 20-40% 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,
- 7) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m wzdłuż granicy obszaru funkcjonalnego 4UP, 5UP z terenem Z, zielenią izolacyjną - wysoką i niską,
- 8) zachowanie cieków i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej na terenie Z,
- 9) zachowanie rowów wraz z pasmem roślinności okalającej, pozostawienie pasa wolnego od posadowienia obiektów i ogrodzeń o szerokości 6m od górnej krawędzi skarpy rowów,
- 10) wyposażanie obiektów w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
- 11) uporządkowaną gospodarkę odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami,
- 12) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych formą ochrony przyrody (Nadwiślański Obszar chronionego Krajobrazu - wg ewidencji gruntów są to grunty rolne RVI, nieużytki N, słabe użytki leśne LsVI, słabe użytki zielone PsV; wg stanu prawnego i faktycznego nie występują zbiorniki wodne), na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.:
 - zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień, w tym przydrożnych,
 - w zakresie ekosystemów leśnych – niedopuszczenie do ich nadmiernego użytkowania poprzez zachowanie użytków leśnych w ramach powierzchni biologicznie czynnej, pozostawienie drzew o charakterze pomnikowym,
 - zachowanie rzeźby terenu,
 - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
 - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6m.
- 13) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

§ 8. Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

1. Terenem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest:
 - 1) teren drogi powiatowej oznaczony symbolem – **KDZ**,
 - 2) teren drogi krajowej Nr 50 oznaczony symbolem **KDGP**.
2. Terenem rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest:
 - 1) teren na poszerzenie drogi lokalnej oznaczony symbolem – **KDL**,
 - 2) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem **KDD**.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 i 2 dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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 po granicach własności i wzdłuż 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. 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 poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności:
 - 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej Ø110mm,
 - 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 Ø110mm,
 - 2) dopuszcza się tymczasowo utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolem **UP** dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej
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 (planowanej 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 ulic, w centralnej części obszaru, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi ulic – 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 15 kV obowiązują strefy ochronne 7,5m od osi w każdą stronę; w strefie obowiązuje:
 - zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic i dróg publicznych.

8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z dostępnych 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.
- 3) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów,
- 4) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi stosownie do przepisów odrębnych.

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.

13. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne (drenowanie wykonane w ramach zadania Budy Stare – Justynów, urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowy M-2, M-12) - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi obowiązuje przestrzeganie przepisów Ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo Wodne (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 145 z późn. zm.):

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania,
- 2) rozwiązywanie 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. 6 m od skarpy rowów wodnych od ogrodzeń i zabudowy kubaturowej.

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

1) **KDGP** - tereny komunikacji kołowej, droga krajowa Nr 50:

- szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi; zjazdy publiczne na teren 3U/P zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, droga klasy zbiorczej:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 20 m;
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, zachowanie istniejących zjazdów na posesję, przy podziałach terenu maksymalne wykorzystanie istniejących zjazdów, dopuszcza się realizację zjazdów publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) **KDL** - tereny komunikacji kołowej, poszerzenie drogi gminnej lokalnej:

- szerokość w liniach rozgraniczających – wg oznaczenia na rysunku,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych;

4) **1-2 KDD** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:

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

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

1) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL, KDD,

2) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic 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.

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

17. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic zbiorczej i lokalnej,

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- dla terenów usługowych - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,

- dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
- 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,
- 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - 1 miejsce na terenach zabudowy UP i US,
 - na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-5UP** ustala się:

- 1) funkcję podstawową – zabudowa usługowa i produkcyjna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – obiekty składowe i magazynowe, mieszkaniowa jednorodzinna dla właścicieli i zarządzających, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 9 ust.16,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej na terenach 1U/P i 2U/P; 20% na pozostałych terenach,
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,8,
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 6) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli realizowana jako powierzchnia wbudowana,
- 7) ograniczenie wszelkiej uciążliwości wywołanej funkcjonowaniem obiektów i urządzeń do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 7 ust. 2,
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych przy granicy działki,
- 10) dopuszcza się sytuowanie obiektów gospodarki ściekowej na terenie 5UP,
- 11) teren nie zalicza się terenów chronionych akustycznie,

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 12m, wysokość budowli bez ograniczeń,
- 2) dachy budynków o nachyleniu połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie,

4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego kąta,
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 10 m.

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – 2000m².

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny zieleni nieurządzonej typu: zadrzewienia, zakrzaczenia, użytki zielone, nieużytki, wody,

2) funkcję uzupełniającą – obiekty małej retencji wodnej, obiekty i urządzenia rekreacji,

2. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu,
- 2) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje,
- 3) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej nadwodnej wzdłuż cieków, zbiorników wodnych,
- 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu oczyszczania wód deszczowych,
- 5) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
- 6) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych,
- 7) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, oczek wodnych;
- 8) dopuszcza się budowę urządzeń rekreacyjnych, dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów sportowo- rekreacyjnych i lokalizację urządzeń sportów wodnych

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** - tereny usług sportu i rekreacji ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usług turystycznych, sportowych, rekreacyjnych związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku,
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty małej architektury, zieleni urządzona, zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli;

3. zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
- 3) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) dopuszcza się organizację imprez masowych,
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 6) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
- 7) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli realizowana jako powierzchnia wbudowana,
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1-0,4,
- 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków do 12m, maksymalna wysokość budowli bez ograniczeń,
- 2) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20-45°,
- 3) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej, z uwzględnieniem wymogów technologicznych,

4. szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – różny,

5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m².**§ 13. 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**

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

§ 15. W obszarze objętym planem, tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn dla terenów we wsiach Juliopol, Młodzieszyn, Leontynów”, zatwierdzonego Uchwałą III/11/98 z dnia 29.12.1998r.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Młodzieszyn

§ 17. 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.

