

UCHWAŁA NR XLV/221/2018
RADY GMINY MŁODZIESZYN
z dnia 23 marca 2018r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamowa Góra.

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 2017 poz. 1875 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 z późn. zm.) 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 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn.
- §2.** 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Adamowa Góra zwany dalej „planem”,
- 1) Zakres planu obejmuje tereny działek w obrębie geodezyjnym Adamowa Góra o łącznej powierzchni ok. 11,5 ha;
 - 2) Granice opracowania planu oznaczone są na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących załączniki od 1 do 4 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały – Zał. nr 1, 2,3, 4;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 5;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz sposobach ich finansowania - załącznik nr 6.
- §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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 34 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) 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 granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.
3. Na rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica opracowania i obowiązywania 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/ulic.

§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) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu w granicach przedstawionych na rysunku planu i opisanych w § 2 ust. 1. niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **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;

- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 9) **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;
 - 10) **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 mieszkaniowo -usługowej, oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- 4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 5) 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 ład 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 9m;
- 3) do wykończania elewacji budynków stosowanie takich materiałów jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno;
- 4) nakaz stosowania dachów w stonowanej, jednorodnej 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 przy granicach działek dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**, **MNU** 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 zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdego przeznaczenia – powierzchnia biologicznie czynna;
- 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) zachowanie rowów wraz z pasmem roślinności nadwodnej, sytuowanie zabudowy kubaturowej zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 7) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenu ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu;
- 8) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;
- 9) uciążliwość prowadzonej działalności (obiektów i urządzeń) musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) zabezpieczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8 W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień przydrożnych, nadwodnych;
- 2) 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. Koordynację w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowę 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;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) sieć obsługująca działki budowlane powinna być prowadzona 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 infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania obiektu lub urządzenia.
3. Dopuszcza się 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 istniejący wodociąg wiejski oparty na ujęciu w Młodzieszynie, poprzez budowę sieci rozbiorczej o minimalnej średnicy 90mm;
 - 1) 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 poprzez budowę sieci o minimalnej średnicy 100mm z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Młodzieszynie;
 - 1) 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.
 - 1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy).
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) realizacja oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic KDL, KDD.
8. Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów.
 - 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. Dopuszczenie realizacji 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:

- 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi),
 - 3) do czasu realizacji zbiorczego systemu dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.
13. W przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi występującymi w obszarze objętym planem należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącego drenowania;
 - 2) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej z zachowaniem lub przełożeniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących,
 - 3) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 4) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 2 m od skarpy rowu wolnego od ogrodzeń oraz sytuowanie zabudowy kubaturowej zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu.

§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	od 8 do 10	gminna

- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów ulicznych wymienionych w pkt 1):
 - a) dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;
 - c) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w obrębie odcinków ulic oraz towarzyszących im ciągów zabudowy;
 - d) stosowanie ujednoliconych nawierzchni ciągów komunikacyjnych, pieszych i samochodowych w obrębie odcinków ulic oraz towarzyszących im ciągów zabudowy;
 - e) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających dróg lub w granicach działek;
 - f) zapewnienie bezpośredniej obsługi terenów przyległych;
 - g) dopuszcza się realizację ulic KDD w formie układu jednoprzestrzennego.
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszą się do nowoprojektowanej i rozbudowywanej istniejącej zabudowy,
 - b) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu;
- 4) ustala się następujące zasady parkowania:
 - a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi lokalnej;
 - b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów mieszkaniowych – 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,

- dla zabudowy usługowej - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków;
- c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej posesji,
- d) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
 - 1 miejsce na terenach MNU,
 - na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe

- §11.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 pkt 3;
 - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych i dojazdowych oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7;
 - 5) 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 przy granicy działki,
 - 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni do 35m² bezpośrednio przy granicach działki,
 - 10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 11) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9m;
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m;
 - 3) geometria dachu budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; główna kalenica dachu: równoległa do ulic lokalnych (dla nowych budynków na działkach przyległych do ulic), dowolna na działkach przyległych do ulic dojazdowych, narożnych;
 - 4) geometria dachów budynków gospodarczych - kąt nachylenia połaci 10-40°;
 - 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 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 **MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową, usługi w zakresie sportu, rekreacji, place zabaw, zieleń urządzona.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 pkt 3;
 - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych i dojazdowych oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1;
 - 5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów środowiska poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 6) zabudowa mieszkaniowa i usługowa realizowana jako obiekty wolnostojące lub w jednym budynku;
 - 7) na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki;
 - 8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni do 35m² bezpośrednio przy granicach działki;
 - 9) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9m, usługowych do 10m;
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6m;
 - 3) geometria dachu budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 4) geometria dachów budynków gospodarczych - kąt nachylenia połaci 10-40°;
 - 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych 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.

- §13.** 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 usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, agroturystyki, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 pkt 3;
 - 2) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z przyległych dróg publicznych oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
 - 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,6;

- 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) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;
 - 8) dopuszcza się realizację zabudowy z zakresu funkcji uzupełniającej na odrębnych działkach;
 - 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych przy granicach działki,
 - 10) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy w ust. 3;
 - 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 9m;
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7m;
 - 3) geometria dachu budynków mieszkalnych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; główna kalenica dachu: równoległa do ulic lokalnych (dla nowych budynków na działkach przyległych do ulic);
 - 4) geometria dachów budynków gospodarczych - kąt nachylenia połaci 10-40°;
 - 5) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych,
- 2) 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,
 - b) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych;
 - c) dopuszcza się przejście systemami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§15. 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;

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

- 1) 0 % dla terenu **MN**
- 2) 15 % dla terenu **MNU**;

§ 17. 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.

§ 18. 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

Przewodnicząca Rady Gminy

Joanna Zimniak