

**UCHWAŁA NR X/54/2011**  
**RADY GMINY MŁODZIESZYN**

z dnia 8 czerwca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Helenka**

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. Nr 142 poz. 1591 z 2001r., Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2002r., Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2003r., Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759 z 2004r., Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2005r., Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2006r., Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218 z 2007r.), art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007r. Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 123 poz. 803, Nr 109 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) oraz Uchwały Nr XXIX/155/2009 z dnia 13 marca 2009r. Rada Gminy Młodzieszyn uchwala, co następuje

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Helenka zwany dalej „planem”, obejmujący część obszaru wsi Helenka o powierzchni ok. 16ha 2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały. 3. 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, 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium - załącznik Nr 4

**§ 2.1.** 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej, 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, 2. Plan nie określa: 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy, 2) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. 3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu: 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu, 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania, 3) linie zabudowy, 4) przeznaczenie terenu, 5) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów: - granice Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu 6) klasy techniczne dróg i ulic.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o: 1) planie – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą, 2) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu, 4) liniach podziału na działki budowlane (proponowane linie wewnętrznych podziałów)- rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 1 m. 5) przeznaczeniu podstawowym - 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, 6) 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), 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> stosownie do przepisów szczególnych, 8) 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, 9) 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., 10) maksymalnej wysokości zabudowy - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), 11) intensywności zabudowy - udział powierzchni ogólnej budynku (wszystkich kondygnacji) w powierzchni działki.

§ 4. 1. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu: 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej oznaczone symbolem MNL, 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN, 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-letniskowej w lasach oznaczone symbolem MNL/ZL, 4) tereny zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem Z, 5) tereny dróg publicznych w kategoriach: a) ulicy zbiorczej- KDZ b) ulic lokalnych - KDL c) ulic dojazdowych – KDD 6) tereny komunikacji - ciągi pieszo-jezdne - KPj,

## **Rozdział 2. Ogólne ustalenia Planu**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 1. Obowiązuje: 1) dostosowanie architektury obiektów do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych, 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości budynków do 2 kondygnacji, 3) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w planie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń - obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych, 4) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej, 5) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach, urządzeń reklamowych, ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 6m<sup>2</sup> 6) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDZ, 7) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym 2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.** 1. Tereny we wsi Helenka położone na wschód od drogi powiatowej objęte są prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu. 2. Ustala się zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego: 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji: a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz związanych bezpośrednio z rolnictwem i przemysłem spożywczym, a także realizacji inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego. 2) prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych, 3) 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 i śródpolnych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu, 6) zagospodarowanie co najmniej 60% 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) zachowanie cieków, rowów melioracyjnych i oczek wodnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych, 8) ochronę i kształtowanie środowiska na terenach objętych prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, na podstawie przepisów odrębnych – zgodnie z wytycznymi w nich zawartymi; obowiązuje m.in.: - prowadzenie czynnej ochrony ekosystemów leśnych i łąkowych, - ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, - zachowanie rzeźby terenu, - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych, kształtowanie ogrodzeń w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt – zakaz budowy ciągłych cokołów, ogrodzenia ażurowe. 9) na terenach położonych w granicach występowania złożonych i skomplikowanych warunków gruntowych (w granicach zasięgu możliwych procesów osuwiskowych – wpływu skarpy) należy przed realizacją inwestycji ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, 10) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu, 11) eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

**§ 7. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.** 1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne 1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających: a) KDZ zbiorcza – 20m, b) KDL lokalna - 10m, c) KDD dojazdowe – 10m, 2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy). 3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic

**§ 8. 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: a) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg przy zachowaniu przepisów odrębnych; dla linii napowietrznych w odległości nie mniejszej niż 5m od granicy pasa drogowego z zachowaniem przepisów odrębnych, dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości w przypadkach związanych z ochroną środowiska i wynikających z uwarunkowań terenowych, b) dopuszcza się sytuowanie 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 powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu po granicach własności i wzdłuż istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu, d) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu, e) zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w liniach rozgraniczających dróg powiatowych – odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy, f) dopuszcza się wydzielanie działek 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. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy. 4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym we wsi Mistrzewice Nowe i we wsi Żuków (gm. Sochaczew) poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym, a w szczególności: a) zapewnić awaryjne zasilanie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych, b) połączyć sieci wodociągowe zaopatrujące tereny w wodę i odciąć dopływ wody z ujęcia „Żuków” 5. Uporządkowana gospodarka ściekowa w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki lub indywidualny sposób utylizacji ścieków; a) okresowe wywożenie ścieków na oczyszczalnię ścieków w Młodzieszynie, 6. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy przydrożne). Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska. 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 lub według 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, w centralnej części obszaru, dopuszcza się sytuowanie obiektów poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki (3m x 2m), zgodnie z przepisami szczególnymi, konieczność zapewnienia 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 na podstawie odrębnych projektów w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez ZE wnioskodawcy, e) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulicy KDZ, KDL, KDD. 8. Zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie 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 energii. 11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy: 1) w oparciu o system gazyfikacji przewodowej po zrealizowaniu gazociągów średniego ciśnienia, 2) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny. 12. Dopuszcza się utrzymanie, przebudowę oraz rozbudowę istniejących rurociągów produktów naftowych i urządzeń towarzyszących w strefach bezpieczeństwa oraz zachowanie stref bezpieczeństwa o szerokości 15m od zewnętrznego rurociągu, zagospodarowanie stref zgodnie z przepisami szczególnymi; zakaz zabudowy kubaturowej w strefie, 13. Przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie – Oddział w. Sochaczewie 1) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza

kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich, 2) na terenach zmeliorowanych wykonać przebudowę sieci drenarskiej w oparciu o projekt techniczny przed dokonaniem podziałów geodezyjnych. 14. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków: a) KDZ - tereny komunikacji kołowej, ulica zbiorcza (droga powiatowa Nr 3813W relacji Kamion - Sochaczew): - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów szczególnych lub wg wskazań na rysunku planu, - ulica jednojezdniowa, dwupasmowa, - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, - zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy; ograniczenie liczby zjazdów w procesie przekształcania i podziałów terenów. b) KDL - tereny komunikacji kołowej, ulica lokalna: - rozstaw linii rozgraniczających - 10m, - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, - bezpośrednia obsługa terenów przyległych, c) KDD - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe: - rozstaw linii rozgraniczających – 10-8m, - ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, - bezpośrednia obsługa terenów przyległych, - dopuszcza się realizację ulic w formie układów jednoprzestrzennych, d) KPj – tereny komunikacji kołowej, ciągi pieszo – jezdne, - rozstaw linii rozgraniczających - 5-8m, ulice jednoprzestrzenne, - bezpośrednia obsługa terenów przyległych. e) uszczegółowienie elementów istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego może być dokonywane w projektach technicznych bez zmiany podstawowych parametrów. f) dopuszcza się zmniejszenie rozstawu linii rozgraniczających ulic na wysokości terenów lasów. 15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 14. a) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa ulicznego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych, b) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic KDZ, KDL, c) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek. d) w procesie dokonywania podziałów nieruchomości w celu poszerzenia istniejących dróg publicznych dopuszcza się zmniejszenie szerokości pasa drogowego na wysokości istniejących budynków, które znalazły się w liniach rozgraniczających dróg. e) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, urządzenia ściekowe). 16. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi. 1) określone powyżej nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowoprojektowanych, rozbudowywanych obiektów budowlanych; istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowywana i rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu. 17. Ustala się następujące zasady parkowania: a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12 m, b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe: - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych, - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 17b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

**§ 9. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNL ustala się: 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa (o charakterze rekreacji indywidualnej) wraz z obiektami towarzyszącymi; 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych ograniczoną do działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zakresie usług turystycznych i rekreacyjnych w obszarze MNL, 3) zasady zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.16 oraz w odległości 12m od granicy lasów – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej, e) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, f) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane - lokal usługowy nie powinien przekraczać 40% powierzchni użytkowej budynku, dopuszcza się realizację funkcji usługowej z zakresu turystyki i rekreacji na wydodrębnionej działce, g) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu i dopuszczonych przepisami odrębnymi, h) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, i) na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych przy granicy działki, j) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m<sup>2</sup> przy granicy działki, k) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki i obiekty gospodarcze) z możliwością rozbudowy oraz przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, l) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 4) zasady kształtowania zabudowy: a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje (do 8,5m), b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m, c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m, d) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połąci 30-45o, układ kalenic głównych równoległe do ulicy lokalnej (na terenach przyległych do ulicy), e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu, 5) zasady i warunki podziału nieruchomości: a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) – f) b) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000m<sup>2</sup>, c) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy letniskowej – 1200m<sup>2</sup> d) minimalna szerokość frontu działki 22m, e) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, f) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

**§ 10. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się: 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi; 2) funkcję uzupełniającą - usługową w zakresie usług podstawowych oraz turystycznych i rekreacyjnych, 3) zasady zagospodarowania terenu: a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 8 ust.16 oraz w odległości 12m od granicy lasu, b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów, c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki budowlanej, d) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, e) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, f) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem lokalnych urządzeń i obiektów służących realizacji celu publicznego oraz określonych w przepisach odrębnych, g) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m<sup>2</sup> przy granicy działki, i) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki gospodarcze) z możliwością rozbudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia, j) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 4) zasady kształtowania zabudowy: a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe (9m); b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m, c) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m, d) dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45o, układ kalenic głównych równoległe do ulicy zbiorczej i lokalnej (dla nowych budynków) na działkach przyległych, e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu, 5) zasady i warunki podziału nieruchomości: a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) – g), b) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800m<sup>2</sup>, c) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową – 1000m<sup>2</sup>, d) minimalna szerokość frontu działki 22m, e) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej, f) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, g) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

**§ 11. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNL/ZL ustala się: 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa (o charakterze rekreacji indywidualnej) wraz z obiektami towarzyszącymi na działkach leśnych; 2) zakaz realizacji innych funkcji, 3) zasady zagospodarowania terenu: b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu lub przepisami odrębnymi, b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie uprawy leśnej nie mniejszej niż 75% powierzchni działki budowlanej, d) dopuszcza się zmianę użytkowania gruntu leśnego na zabudowany w wysokości 25% powierzchni wydzielonej działki, e) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oprócz przedsięwzięć (infrastrukturalnych) z zakresu uzbrojenia terenu, f) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, g) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m<sup>2</sup> przy granicy działki, h) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 4) zasady kształtowania zabudowy: a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje (do 8,5m), b) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 15m, c) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m, d) dachy budynków mieszkalnych dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45o, e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu, 5) zasady i warunki podziału nieruchomości: a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) – e) b) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>, c) minimalna szerokość frontu działki 20m, d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m, e) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Z ustala się: 1) funkcję podstawową - tereny zieleni nieurządzonej typu: zadrzewienia, zakrzaczenia, użytki zielone, nieużytki, 2) funkcję uzupełniającą – obiekty infrastruktury, 2. zasady zagospodarowania terenu: a) tereny bez prawa zabudowy za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych dopuszczalnymi funkcjami, b) zakaz przekształcania trwałych użytków zielonych na inne funkcje, c) ochrona gleb organicznych, d) zachowanie zadrzewień i zakrzewień, szczególnie elementów zieleni wysokiej wzdłuż cieków i rowów, zbiorników wodnych, e) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 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.

§ 14. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy 1. W ramach rehabilitacji zabudowy ustala się następujące działania: 1) rozbiórkę obiektów w złym stanie technicznym, 2) uporządkowanie i uzupełnienie zabudowy zgodnie z § 10,11, 12

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 15. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 0 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Młodzieszyn.

§ 17. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. 2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/54/2011  
Rady Gminy Młodzieszyn  
z dnia 8 czerwca 2011 r.  
[Zalacznik1.JPG](#)

#### **MPZP Helenka raster**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/54/2011  
Rady Gminy Młodzieszyn  
z dnia 8 czerwca 2011 r.  
[Zalacznik2.doc](#)

### **WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/54/2011  
Rady Gminy Młodzieszyn  
z dnia 8 czerwca 2011 r.  
[Zalacznik3.doc](#)

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Helenka” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr X/54/2011  
Rady Gminy Młodzieszyn  
z dnia 8 czerwca 2011 r.  
[Zalacznik4.doc](#)

**Stwierdzenie zgodności Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Helenka” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn”**

## **Uzasadnienie**

Obszary objęte opracowaniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Helenka” zostały określone w „Studium” w ramach strefy kształtowania struktury przestrzennej jako „obszary predysponowane do przeznaczenia dla zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej”. Zgodnie z zapisem o realizacji polityki przestrzennej, dla wyznaczonych zespołów zabudowy wymagane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.