UCHWAŁA NR XXIII/14 8/04
RADY MIEJSKIEJ W MYSZYŃCU
z dnia 29 września 2004 roku

Dz. Urz. Woj. Maz
284 poz 7744
22.XII 2004

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Myszyniec, obejmującego część miasta Myszyniec - obszar po północnej stronie ul. Poległych.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558), art. 26, art. 28 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 łipea 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999 r. Dz. U. Nr 15, poz. 139 ze zmianami Dz. U. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004 r. Nr
6, poz. 41), a także w związku z wykonaniem uchwał Rady Gminy Myszyniec Nr Y/52/99 z dnia 15.03.1999r., Nr XV/115/2000 z dnia 26.04.2000 r. oraz Nr XXV/189/2001 r. z dnia 27.09.2001 r. Rada Miejska w Myszyńcu uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Myszyniec, obejmujący część miasta Myszyniec - obszar po północnej stronie ul. Poległych oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1 : 2 000, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.
2. Rysunek zmiany planu obowiązuje w zakresie:
   - przeznaczenia terenów na określone funkcje,
   - przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zago spo daro wania,
   - obowiązujących linii zabudowy,
   - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   - osi architektonicznej obiektu na wskazanych działkach,
   - położenia narożnika obiektu budowlanego na wskazanych działkach,
   - zasad podziału gruntów na działki budowlane.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 2

Przeznaczenie terenów na różne funkcje

Miasto Myszyniec - Poległych północ 1

1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku planu, przeznaczenie terenów pod:
   1) MN/U — zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji usług, M/U - zabudowę mieszkaniową związaną z działalnością usługową realizowaną w parterach budynków, realizowanych w formie kondominium,
   2) PP, Z - przestrzeń publiczną z zielenią ogólnie dostępną,
   3) KL - ulicę lokalną,
   4) KD - ulicę dojazdową
   5) WKD — wewnętrzną drogę dojazdową, nie będącą drogą publiczną,
   6) KS - parkingi.
2. Funkcje terenów
   1) Funkcja podstawowa - oznaczona jest na rysunku planu jako pojedynczy symbol lub zbiór symboli funkcji rozdzielonych przecinkiem, przy czym możliwe jest występowanie funkcji podstawowych łącznie lub oddzielnie.
   2) Funkcja wykluczona - występuje po jako symbol funkcji po ukośniku (po symbolach funkcji podstawowych). Lokalizacja budynku realizowanego w zakresie funkcji uzupełniającej może być dokonana jedynie przy realizacji funkcji podstawowej. Zakaz realizacji budynku w zakresie funkcji uzupełniającej jako samodzielnej inwestycji na działce. Przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej, standard zamieszkiwania zapewnia inwestor we własnym zakresie. Lokalizacja budynków mieszkalnych na terenie zabudowy usługowej nie może naruszać interesu prawnego lub uprawnień właścicieli działek sąsiednich.
   3) Funkcja wykluczona — działalność usługowa mogąca znacząco oddziaływać na środowisko, wymagająca obowiązkowego sporządzenia raportu jej oddziaływania na środowisko, o którym mowa w art. 51, ustl, pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627) oraz art. 4, ust.2 Ustawy z dnia 27 lipca 2001 roku o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr. 100, poz, 1085).

§ 3

Zasady kształtowania komunikacji:

1. Szerokości ulic i dróg w liniach rozgraniczających:
   1) ulica lokalna KL - 12 m,
   2) ulica dojazdowa KD — 10m,
   3) wewnętrzna droga dojazdowa WKD - 8 m.
2. Narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach, zapewniające pole widoczności:
   - na drogach dojazdowych i lokalnych - 5 x 5 m.
   - na dojazdach do ulicy zbiorczej (wojewódzkiej) - 10x10 m
3. Lokalizacja obiektów budowlanych wzdłuż ulic:
   1) ulicy Poległych — nie bliżej niż nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu,
   2) lokalnych — elewacja przylegająca do oznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy, z uwzględnieniem zaznaczonych osi architektonicznych lub narożników głównych obiektów na określonych działkach,
   3) dojazdowych — elewacja przylegająca do oznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy, z uwzględnieniem zaznaczonych osi architektonicznych lub narożników głównych obiektów na określonych działkach,
   4) wewnętrznych dróg dojazdowych - elewacja przylegająca do oznaczonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy, z uwzględnieniem zaznaczonych osi architektonicznych lub narożników głównych obiektów na określonych działkach.

4. W przypadku realizacji przy istniejących drogach publicznych obiektów wymagających wyznaczenia miejsc parkingowych, miejsca te należy zaprojektować na działce inwestora
5. Przy drogach publicznych należy projektować zatoki postojowe.

§4

Zasady obsługi w zakresie ieffrastraktury technicznej»

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego. Do czasu realizacji sieci wodociągowej możliwość budowy ujęć indywidualnych.
2. Obowiązek budowy szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia obiektów do grupowego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków lub budowy indywidualnego systemu oczyszczania ścieków.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną odpowiednio do potrzeb inwestorów określanych we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, będzie realizowane przez podłączenie obiektów do istniejących lub modernizowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych, których orientacyjną lokalizację oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu.
4. Odległości budynków od napowietrznych linii elektroenergetycznych powyżej lkV, muszą być obliczone każdorazowo przy projektowaniu zagospodarowania działki lub terenu wg PN-75/E-05100.
5. Sieci uzbrojenia technicznego lokalizować należy w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią.
6. Zasilanie w media według uzyskiwanych do pozwolenia na budowę, warunków określonych przez dostawcę.
7. Parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci, oraz szczegółowe ich rozmieszczenie w liniach rozgraniczających dróg zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych i w projektach zagospodarowania terenów lub działek budowlanych.

§ 5

Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym zasady podziału terenu na działki.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U** obowiązują następujące ustalenia:
   1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a. zagospodarowanie terenu można realizować etapowo poprzez przeprowadzenie procedury scalenia i podziału na działki budowlane kolejnych enklaw terenów wydzielonych ulicami,
      b. główne obiekty na działce, do których zalicza się budynki mieszkalne, usługowe lub administracyjne, należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku zmiany planu,
      c. zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych od strony ul. Poległych oraz ulic położonych po północnej i wschodniej stronie osiedla,
      d. na zamknięciu ulic należy lokalizować obiekty, których oś architektoniczna znajdzie się w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
      e. zakaz stosowania w budynkach mieszkalnych dachów pulpitowych i asymetrycznych oraz imitacji połaci dachowych na ścianach budynków,
      f. obowiązek zabezpieczenia, na działkach budowlanych, odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla interesantów, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełno sprawnych.
   2) Parametry zabudowy:

a. wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem,
b. poziom podłogi parteru nie więcej niż 1 m od poziomu terenu,
c. w budynkach mieszkalnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 30° do 45°,
d. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki,
e. minimum 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.

3) Zasady podziału na działki budowlane:
a. podział terenu według zasady określonej na rysunku planu,
b. istnieje możliwość połączenia działek o szerokości mniejszej niż 22 m.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem M/U obowiązują następujące ustalenia:

1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
a. zabudowę i zagospodarowanie terenu można projektować po przeprowadzeniu procedury scalenia i podziału gruntu na działki budowlane lub wydzieleniu ulic, których przebieg oznaczono na rysunku planu,
b. zabudowę mieszkaniową z działalnością usługową realizowaną w parterach budynków, należy zaprojektować w formie kondominium, z przestrzenią publiczną wewnętrzną dla mieszkańców i przestrzenią publiczną ogólnie dostępną, z zielenią towarzyszącą oraz małą architekturą
c. usługi zlokalizowane w parterach budynków nie mogą stanowić jednej przestrzeni handlowej,
d. szczegółowe proporcje terenu przeznaczonego pod zabudowę do terenu przestrzeni publicznej z zielenią towarzyszącą oraz terenów niezbędnych pod parkingi, określone być muszą w projekcie zagospodarowania całej enklawy gruntów leżących między ulicami,
e. elewacje obiektów projektowanych na tym terenie muszą tworzyć pierzeję, stosownie do oznaczeń na rysunku planu.

2) Parametry zabudowy:
a. budynki do trzech kondygnacji z użytkowym poddaszem,
b. poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,5 m od poziomu terenu,
c. dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30° do 40°,
d. powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
e. minimum 20% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.

3) Zasady podziału na działki budowlane:
a. podział gruntów w zależności od przyjętego sposobu zabudowy i zagospodarowania:
- na działki inwestorów odrębnych obiektów mieszkaniowych łub mieszkaniowo— handlowych,
— na działki inwestora zabudowy szeregowej,
przy czym obiekty te muszą być projektowane jednocześnie, z zachowaniem warunków ustalonych w pkt. 1) i 2).

§ 6

Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania terenów na funkcje zgodne z ustaleniami planu grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
2. Tymczasowych sposobów zabudowy i zagospodarowania nie wyznacza się.

§ 7

Szczególne waranld zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego,

1. Podjęcie działań w zakresie realizacji grapowego systemu oczyszczania ścieków.
2. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
3. Przestrzeganie zasady, że uciążliwość wykonywanej działalności usługowej nie może pogarszać standardów zagospodarowania terenów mieszkaniowych.
4. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, wymagająca obowiązkowego sporządzenia raportu jej oddziaływania na środowisko, o którym mowa w art. 51, ust.l, pkt. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627) oraz art. 4, ust.2 Ustawy z dnia 27 lipca 2001 roku o wprowadzeniu ustawy — Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw.
5. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi.
6. Gromadzenie odpadów w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko.
7. Stosowanie ekologicznych nośników energii do ogrzewania.
8. Zachowanie systemów melioracyjnych i obniżeń terenowych oraz uwzględnienie ich przy projektowaniu zagospodarowania działek lub terenów.

ROZDZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

§ 8

Stawka będąca podstawą jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem:

- MN/U w wysokości „0” %,
- M/U w wysokości „0” %.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Myszyńca.

§ 10

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Adam Andrzejczyk