MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MYSZYNIEC DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO GRUNTY POŁOŻONE NA TERENIE WSI

MYSZYNIEC STARY

Autor kierujący opracowaniem:
mgr inż. architekt Aleksander Wietrow
Nr upr. w pl. przestrz. – 464/88

Uchwała Nr V/49/07 Rady Miejskiej w Myszyńcu
z dnia 28 czerwca 2007 roku

(publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
Nr 191 z dnia 23 września 2007r. poz. 5346)

Plan obowiązuje od 24 października 2007 r.

Myszyniec – lipiec 2007 r.

UCHWAŁA NR V/49/07

RADY MIEJSKIEJ w MYSZYŃCU

z dnia 28 czerwca 2007 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Myszyniec dla obszaru położonego na terenie wsi Myszyniec Stary

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnie 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337), 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 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, z 2007 r. Nr 225, poz. 1635), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587 z 2003 r.) oraz Uchwały Nr XIV/102/03 Rady Gminy w Myszyńcu z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego dla gminy Myszyniec, **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Myszyniec dla obszaru obejmującego grunty położone na terenie wsi Myszyniec Stary.**

DZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem – zawiera:

1) tekst planu miejscowego – treść uchwały,

2) rysunek planu miejscowego – część graficzna stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały.

§2. 1. Granica obszaru objętego opracowaniem obejmuje grunty położone na terenie wsi Myszyniec Stary zaznaczonych na rysunku plan.

2. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

3. Plan zagospodarowania przestrzennego opracowano zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§3. 1. W załączniku nr 2 do uchwały Rady Miejskiej rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy.

2. W załączniku nr 3 do uchwały Rady Miejskiej rozstrzyga się o sposobie uwzględnienia uwag wniesionych do projektu planu.

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

1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza Uchwałę Rady Miejskiej Myszyniec w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Myszyniec Stary w granicach określonych w §2 ust. 1 uchwały i oznaczonych w załączniku nr 1 do uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, który został sporządzony w formie rysunkowej na mapach w skali 1:2000,

5) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

6) **obszarach funkcjonalnych** - należy przez to rozumieć tereny o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami graficznymi,

7) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

8) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntowa lub działkę gruntu, której wielkość, cech geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub rozszerzają przeznaczenie podstawowe,

11) **liniach rozgraniczających –** należy przez to rozumieć, linie dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ograniczające potencjalną zabudowę wzdłuż powierzchni ścian zewnętrznych, bez wystających maksymalnie 1 m poza ten obrys okapów, schodów i balkonów,

13) **mieszkalnictwie jednorodzinnym** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniowa z budynkami jednorodzinnymi, dla których definicje określają przepisy odrębne,

14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność z zastosowanie urządzeń, które spełniają standardy środowiskowe, a podstawa prowadzonej działalności jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, prowadzenie jakiejkolwiek działalności nie może się wiązać z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych i nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem,

15) **nakazach, zakazach, dopuszczeniach i ograniczeniach** w zagospodarowaniu terenów – należy przez to rozumieć określenie sposobów zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,

16) **zakazie budowy** - należy przez to rozumieć zakaz wszelkich inwestycji budowlanych nadziemnych i poziemnych,

17) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która nie zostaje zabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu oraz na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Za powierzchnie biologicznie czynna nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,

18) **obiektach małej architektury** - należy przez to rozumieć urządzenia terenowe służące rekreacji lub podniesienia walorów miejsca wypoczynku np. murki, ławki, siedziska, pergole, piaskownice, huśtawki, pomniki, fontanny, słupy ogłoszeniowe itp.,

19) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem suteren, piwnic, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,

20) **urządzenia infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieć instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej wraz z urządzeniami technicznymi związanymi z funkcjonowaniem tych sieci na wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenie i realizowanych dla całej miejscowości lub kilku miejscowości,

21) **urządzeniach komunikacji kołowej i pieszej** – rozumie się przez to komunikację wewnętrzna łącznie z miejscami postojowymi dla potrzeb obsługi terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,

22) **klasie drogi** - należy przez to rozumieć nadanie drodze odpowiednich parametrów technicznych wynikających z jej cech funkcjonalnych,

23) **zabezpieczeniach antyhałasowych** - należy przez to rozumieć najnowsze dostępne technologicznie rozwiązania techniczne (ekrany, okna dźwiękoszczelne, ściany warstwowe obiektów itp.) powodujące zmniejszenie poziomu hałasu na danym terenie lub w pomieszczeniu do poziomu zgodnego z obowiązującymi normami i standardami.

§5. Przedmiotem planu jest:

a) zabudowa mieszkaniowo - usługowa,

b) tereny leśne,

c) tereny zieleni nie urządzonej,

d) obszary zagrożone powodzią,

e) tereny komunikacji,

f) tereny infrastruktury technicznej.

Rozdział 2
Zakres ustaleń planu

§6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego opracowaniem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§7. 1. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu mają charakter postulowany:

1) postulowane linie podziału terenu na działki.

§8. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

1) istniejące granice parcelacji,

2) klasy bonitacyjne gleb.

§9. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Przeznaczenie terenów na rysunku planu oznaczono symbolami:

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej:**

a) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkalno - usługowej,

2) **tereny zieleni i wód:**

a) **ZL** – lasy,

b) **ZNP** – tereny zieleni nie urządzonej,

c) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, stawy, strumienie, kanały),

d) **ZZ** – obszary zagrożone powodzią.

2. Drogi publiczne istniejące i projektowane:

a) **KGP** – tereny dróg krajowych – głównych ruchu przyspieszonego,

b) **KL –** tereny dróg gminnych – lokalnych,

c) **KD –** tereny dróg gminnych – dojazdowych.

§10. Wypisy i wyrysy z planu dla poszczególnych działek i obszarów funkcjonalnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w dziale 2 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania środowiska i zasad obsługi inżynieryjnej, układu drogowo – ulicznego, o których mowa w dziale 1 (ustalenia ogólne).

§11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

1. W ramach mieszkalnictwa jednorodzinnego – ustala się w planie:

1) na obszarach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się usługi nieuciążliwe w bryłach budynków mieszkalnych lub wolnostojące w nawiązaniu do charakteru otaczającej zabudowy,

2) wolnostojące usługi z zielenią towarzyszącą z zapewnieniem niezbędnych parkingów w obrębie własności,

3) wielkość nowo wydzielanych działek określa program inwestora.

2. W celu poprawienia estetyki terenów zabudowanych wskazane jest:

1) uporządkowanie gospodarki wodno – ściekowej,

2) styl architektoniczny dla wznoszonych budowli, nawiązujący do miejscowych tradycji,

3) estetyczne zagospodarowanie otoczenia zabudowy (ogródki przydomowe, żywopłoty),

4) ogrzewanie przy pomocy nośników energii ekologicznych (gaz, olej),

5) ochrona regionalnych form małej architektury (krzyży przydrożnych, kapliczek i in.),

6) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, budowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszej uchwale,

7) poprawiać wygląd wsi poprzez wprowadzanie drzew, zmiany pokrycia dachów, zmiany elewacji budynków i inne,

8) wprowadzanie dodatkowych zadrzewień ulicznych, w szczególności przy ulicach nie posiadających pierzei zwartej zabudowy.

§12. Ustalenia dotycząca zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się:

1) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu,

2) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami,

3) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,

4) zakaz realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż:

a) 20,0 m od linii brzegowej wód płynących,

b) 5,0 m od korony rowów melioracyjnych,

5) zakaz realizacji ogrodzeń od strony cieków wodnych w odległościach nie mniejszych niż 5 m od korony skarpy,

6) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych,

7) ustala się zakaz lokalizowania i rozbudowy przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem tych, które służą obsłudze ludności w zakresie infrastruktury inżynieryjnej i komunikacyjnej zgodnie z raportem oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,

8) oddziaływanie na środowisko, projektowanych na danych obszarach funkcjonalnych przedsięwzięć, wywołana emisja energii, hałasu i zanieczyszczeń powietrza, nie może wykraczać w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych poza dane pomieszczenie budynków mieszkalnych oraz poza granice własnej działki w pozostałych przypadkach. Oddziaływanie to nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ustaloną dla nich funkcją,

9) realizacja nowej zabudowy może odbywać się pod warunkiem jednoczesnej budowy infrastruktury inżynieryjnej zapewniającej ochronę środowiska w zakresie obowiązujących norm i przepisów odrębnych.

§13. W zakresie ochrony zbiorowisk roślinnych. Do podstawowych działań ochrony należy zaliczyć:

1) utrzymanie terenów zieleni nie urządzonych w tradycyjnym użytkowaniu łąkowo – pastwiskowym poza wyznaczonymi terenami budowlanymi,

2) należy chronić drzewostany, które stanowią ciągi hydrologiczne siedlisk wilgotnych, chroniących zasoby wodne,

3) lasy i tereny zakrzaczone powinny być chronione ze względu na ich rolę jako miejsca bytowania i migracji fauny w korytarzu ekologicznym,

4) należy dążyć do zwiększania zieleni przydomowej, wzdłuż szlaków komunikacyjnych, wzdłuż cieków wodnych i na terenach śródpolnych.

§14. W zakresie ochrony ekosystemów wodnych. W celu realizacji ochrony, należy podejmować następujące działania:

1) nie usuwać brzegowej roślinności i drzew – stanowiących podstawę łańcucha pokarmowego wszystkich form życia wodnego. Brak cienia spowodowany wycinką prowadzi do niszczenia żerowisk i tarlisk ryb,

2) chronić roślinność przybrzeżną, która wspomaga ekosystemy wodne, jest ważnym siedliskiem dla zwierząt lądowych i ważnym korytarzem ułatwiającym im wędrówki,

3) dążyć do poprawy stanu czystości rzek dopływających z terytorium gminy.

§15. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W zakresie ochrony dóbr kultury na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla wsi Myszyniec Stary obowiązuje ochrona prawna dla stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem A-1.

2. W miejscach zaznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych, działania inwestycyjne na tych terenach dopuszcza się pod określonymi niżej warunkami:

1) obowiązuje ochrona i zachowanie stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji konserwatora zabytków, które oznaczono na rysunku planu,

2) właściciel, użytkownicy i inwestorzy zobowiązani są na obszarze objętym ochrona archeologiczną do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum miesięcznym w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno – konserwatorskim.

3. Stanowiska archeologiczne:

1) obszar 32 - 69: epoka brązu – Myszyniec Stary 17.

§16. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W zakresie nośników reklamowych:

1) lokalizowanie na elewacjach i dachach budynków oraz lokalizowanie wolnostojących znaków reklamowych i informacjach o powierzchni większej niż 1,5 m^2, należy uzgodnić z właściwym organem do spraw architektury w Urzędzie Miejskim w Myszyńcu,

2) posiadanie przez właściciela znaku zgody na jego mocowanie od zarządzającego drogą w przypadku pasa ulicznego lub właściciela zarządzającego, w stosunku do pozostałych terenów.

2. W zakresie obiektów małej architektury dopuszcza się realizację obiektów małej architektury – murki, murki oporowe, murki wokół drzew, niskie ogrodzenia, słupki, schodki terenowe, urządzone chodniki, latarnie, słupy ogłoszeniowe, pergole, siedziska, ławki, pomniki, fontanny, urządzenia dla dzieci (np. piaskownice, huśtawki) itp.

3. W zakresie urządzeń technicznych dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej służące obsłudze danego zainwestowania.

§17. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) na terenach zabudowanych od zewnętrznej krawędzi jezdni w odległości:

a) dla dróg krajowych KGP – 10,0 m,

b) dla dróg gminnych KL – 6,0 m,

c) dla dróg gminnych KD – 6,0 m,

d) dla dróg wewnętrznych i gospodarczych – 6,0 m

2. Ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej zaznaczonej na rysunku planu.

3. W zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej ustal się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który w powierzchni każdej działki wynosi:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50%,

2) dla zabudowy usługowej – 20%.

4. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy w obszarach z zabudową jednorodzinną, dwie kondygnacje, z dopuszczeniem trzeciej w użytkowym poddaszu.

5. Ustala się następujące kształty dachów dla:

1) budynków mieszkalnych i usługowych – dwuspadowe i wielospadowe,

2) oficyn i budynków innych dopuszcza się kształty dachów – jednospadowe.

6. Usytuowanie równoległe głównej kalenicy do osi ulicy.

7. Dopuszcza się usytuowanie prostopadłe głównej kalenicy do osi ulicy w przypadku:

1) działki o szerokości poniżej 18 m,

2) lokalizacji budynków usługowych, oficyn i budynków innych.

§18. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie.

1. W granicach zasięgów powodziowych oznaczonych na rysunku planu ustala się:

1) zakaz zabudowy,

2) w otoczeniu budynków zapewnienie warunków do odpływu spiętrzonych wód,

3) wszelką działalność inwestycyjną na tych terenach należy uzgadniać z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie.

2. W planie nie określa się granic i sposobu zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów górniczych, gdyż takie tereny nie występują w granicach opracowania.

§19. Ustalenia dotyczące szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W stosunku do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową postuluje się podział działek:

1) minimalna wielkość działek nowo wydzielanych:

a) 800 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 250 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej.

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek:

a) 18,0 m dla działek z zabudową wolnostojącą,

b) 14,0 m dla działek z zabudową bliźniaczą,

c) 6,0 m dla działek z zabudową szeregową.

2. Warunkiem realizacji inwestycji jest dokonanie podziału całego terenu określonego liniami rozgraniczającymi (wydzielenie dróg i działek budowlanych) zgodnie z ustaleniami planu.

§20. Ustalenia dotyczące komunikacji.

1. Układ drogowy stanowią drogi główne, lokalne oraz dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Ustala się następujące zasady parkowania:

1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni ulic w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla obszaru objętego planem:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe,

b) dla pokoi gościnnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na pokój gościnny.

3) potrzeby własne w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników dla obszaru – zgodnie z pkt. 2 niniejszego paragrafu.

3. Dopuszcza się poprowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg KL i KD.

4. Szerokości ścieżek rowerowych nie powinny być mniejsze niż 1,5 m dla ścieżek jednokierunkowych oraz 2 m dla ścieżek dwukierunkowych.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdów do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.

6. Zapewnienie przepisowych warunków przestrzennych i technicznych dla przebiegu drogi głównej ruchu przyspieszonego przez obszar wsi, w tym w szczególności zachowanie ograniczonej dostępności do tej drogi – poprzez eliminację możliwości urządzenia bezpośrednich zjazdów, a w razie potrzeby urządzenie specjalnych dróg gminnych do obsługi zabudowy.

7. Przez teren wsi przebiega droga główna ruchu przyspieszonego klasy GP. W związku z tym w zakresie dostępności, zasad włączania do niej ruchu lokalnego, zagospodarowania otoczenia, szerokości w liniach rozgraniczających oraz parametrów technicznych należy stosować wymogi wynikające z rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. Dz. U. Nr 43 z dnia 14.05.1999 r. poz. 430, określającego „Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie”.

§21. Ustalenia dotyczące zasad obsługi infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę.

1) ustala się zaopatrzenie ludności w wodę z istniejącej stacji uzdatniania wody w Myszyńcu.

Oczyszczanie ścieków.

2) ustala się obowiązek odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków w Myszyńcu poprzez system kanalizacji sanitarnej,

3) do czasu wybudowania zbiorczych systemów kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz do oczyszczalni ścieków w Myszyńcu,

4) ustala się odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub istniejących cieków naturalnych i rowów melioracyjnych w zlewni rzeki Rozogi poprzez infiltracje powierzchniową, przydrożne rowy odwadniające i przez lokalne bądź indywidualne układy sieci kanalizacji deszczowej,

5) ustala się ujmowanie wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (np. stacje paliw, parkingi, tereny przemysłowe) w indywidualne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich w granicach własnych nieruchomości z zawiesin i substancji ropopochodnych, przed wprowadzeniem do odbiornika. Jakość ścieków opadowych wprowadzonych do wód powierzchniowych i do ziemi musi spełniać wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.

Gospodarka odpadami.

1) ustala się zasadę wywozu odpadów stałych na wyznaczony dla potrzeb gminy teren składowiska odpadów komunalnych,

2) ustala się obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsce do segregacji odpadów w celu utrzymania czystości i porządku.

Zaopatrzenie w energię elektryczną.

1) W zakresie energetyki i zaopatrzenia w energię elektryczna ustala się :

a) zachowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15kV stanowiących główne zasilanie w energię elektryczną gminy i gmin przyległych do terenów gminy,

b) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- jako preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,

- preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznych oraz transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym, dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wnętrzowym,

- przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia w wyniku kolizji planu zagospodarowania działki (w tym wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

c) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi,

d) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na warunkach określonych przez właściwy miejscowy zakład energetyczny,

e) ustala się obowiązek uzgadniania projektów zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie linii energetycznych z właściwym miejscowo zakładem energetycznym,

f) podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.

2. Dla linii napowietrznych WN i SN ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefach ochronnych o szerokości – od linii 15kV – 15,0 m (po 7,5 m od osi linii).

Zaopatrzenie w gaz.

1) ustala się docelowe zaopatrzenie obszaru objętego planem w gaz przewodowy z gazociągów wysokiego i niskiego ciśnienia (stacja redukcyjna gazu I stopnia w Myszyńcu),

2) w obrębie projektowanych pasów drogowych, w ciągach chodników lub pasach zieleni, zarezerwować teren pod ułożenie gazociągów ulicznych średniego ciśnienia. Gazociągi te muszą posiadać strefy kontrolowane w odległości 0,5 m z każdej strony przewodu, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 z 2001 r., poz. 1055),

3) przy scalaniu, podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewidzieć należy dostępność do infrastruktury gazowej,

4) przy planowaniu zmian funkcji terenów, projektowaniu ciągów komunikacyjnych, linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz sieci infrastruktury technicznej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących gazociągów średniego ciśnienia, należy przestrzegać podstawowych odległości gazociągów od obrysów obiektów terenowych – określonych w przepisach dotyczących sieci gazowych, obowiązujących w momencie realizacji budowy tych gazociągów.

Zaopatrzenie w ciepło.

1) ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła,

2) zaleca się ogrzewanie przy pomocy energii ekologicznej (np. gaz, olej),

3) dopuszcza się wykorzystywanie niekonwencjonalnych źródeł energii ekologicznej wykorzystywanych do ogrzewania.

Telekomunikacja.

1) utrzymuje się istniejące obiekty i urządzenia telekomunikacyjne,

2) ustala się zasadę lokalizacji:

a) sieci telefonii przewodowej wzdłuż dróg i ulic,

b) obiektów telefonii bezprzewodowej na terenach nie kolidujących z istniejącą zabudową mieszkaniową.

§22. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

1. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania oraz urządzenie i użytkowania tych terenów, ustala się:

1) lokalizacja obiektów tymczasowych w odległości 6 m od krawędzi jezdni dróg publicznych,

2) okres użytkowania terenu do 120 dni,

3) zapewnienie, co najmniej 2 miejsc postojowych.

§23. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji. Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji nie występują na terenie objętym planem.

§24. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych. Na terenie wsi Myszyniec Stary w granicach opracowania planu nie występują i nie są projektowane tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych

§25. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§26. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe oraz usługi.

2. Uzupełniające przeznaczenie terenu:

- zabudowa usługowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

3. Na terenach MNU dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów i usług łączonych z funkcją mieszkaniową (w budynkach wolnostojących lub wbudowanych w budynki mieszkalne) lub na odrębnych działkach jako samodzielne usługi nieuciążliwe,

2) obiektów dla działalności usługowej łączonych na jednej działce z funkcja mieszkaniową lub na odrębnych działkach,

3) budynków garażowych i gospodarczych,

4) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,

5) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,

6) obiektów małej architektury.

4. Uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych nie może wykraczać poza granice własności.

5. Realizacja obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych, w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi działalności gospodarczej.

7. Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, budowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków z zachowaniem funkcji podstawowej na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

8. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, wysokość zabudowy, usytuowanie kalenicy oraz pozostałe zasady kształtowania działek i zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 i §19 niniejszej uchwały,

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania środowiska obowiązują ustalenia wynikające z §12 niniejszej uchwały,

3) w zakresie zasad kształtowania układu drogowo – ulicznego obowiązują ustalenia wynikające z §20 niniejszej uchwały,

4) w zakresie zasad obsługi inżynieryjnej obowiązują ustalenia wynikające z §21 niniejszej uchwały,

5) w strefie zasięgu terenów zalewowych obowiązują ustalenia wynikające z §18 ust.1 niniejszej uchwały.

§27. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- tereny przeznaczone pod lasy.

2. Na terenach ZL dozwolona jest:

1) lokalizacja niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów służących gospodarce leśnej,

2) urządzanie ciągów spacerowych, szlaków turystycznych,

3) lokalizacja obiektów związanych z obsługą gospodarki leśnej i eksploatacją lasów oraz utrzymanie, modernizację i rozbudowę istniejących obiektów na terenach leśnych.

3. Na terenach leśnych utrzymuje się istniejące oczka wodne.

§28. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZNP** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- tereny zieleni naturalnej nie urządzonej, porośnięty roślinnością naturalną, w tym również leśną

2. Na terenach ZNP ustala się:

1) zachowanie istniejącej zieleni trawiastej i zespołów zakrzewień i zadrzewień,

2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych,

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzonych ciągów spacerowych oraz lokalizację niezbędnych sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W strefie zasięgów terenów zalewowych obowiązują ustalenia wynikające z §18 ust.1 niniejszej uchwały.

§29. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§30. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZZ** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- obszary zagrożone powodzią.

2. Na terenach ZZ obowiązują ustalenia zawarte w §18 ust. 1 niniejszej uchwały.

3. Na terenach ZZ wszelką działalność inwestycyjną należy uzgadniać z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie.

§31. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu:

- tereny przeznaczone pod drogi i ulice oraz urządzenia związane z ich obsługą,

2. Oznaczenia komunikacji na rysunku planu:

1) **KGP** – drogi krajowe klasy GP,

2) **KL** – drogi gminne klasy L,

3) **KD** – drogi gminne klasy D.

3. Dla dróg oznaczonych w planie symbolami **KGP**, **KL**, **KD** ustala się następujące warunki:

Symbol w planie	Nazwa drogi	Numer drogi	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)
KGP	Droga krajowa – główna ruchu przyspieszonego	**-**	**GP**	30,0
KL	Drogi gminne – lokalne	-	**L**	12,0
KD	Drogi gminne – dojazdowe	-	**D**	10,0

4. Na terenach K, o których mowa dozwolona jest lokalizacja:

1) zieleni,

2) urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się nieznaczne korekty układu komunikacyjnego wynikające z uwarunkowań terenowych.

DZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§32. 1. Do czasu zagospodarowania nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, w okresie przejściowym będą one urządzone i zagospodarowane w dotychczasowy sposób.

2. Na obszarach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dokonywanie podziałów geodezyjnych pod warunkiem, że nie narusza to obowiązującej struktury funkcjonalnej i nie spowoduje takich zmian, które uniemożliwiłyby realizację zasadniczych ustaleń tegoż planu.

§33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Myszyńca.

§34. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
-//-
Sławomir Świtaj