RADA MIEJSKA
w Mogielnicy
woj. mazowieckie

BURMISTRZ GMINY I MIASTA MOGIELNICA

IZABELIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZARU O NAZWIE „TEREN A"

POŁOŻONEGO W SOŁECTWIE IZABELIN
GMINA MOGIELNICA

TEKST PLANU

Mogielnica, październik 2009r

RADA MIEJSKA
w Mogielnicy
woj. mazowieckie

Uchwała Nr XLIX/289/2009
Rady Miejskiej w Mogielnicy
z dnia 22 grudnia 2009 roku

w sprawie : uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru o nazwie „Teren A - Izabelin" położonego w sołectwie Izabelin, gmina Mogielnica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717),
w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej Nr VI/54//2007 z dnia 27 lutego 2007r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o nazwie" Tereny A,B,C,D, i E – Izabeli" oraz „Teren F"

Rada Miejska w Mogielnicy
uchwala, co następuje:

Rozdział I

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru o nazwie „ Teren A – Izabelin", zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają linie i granice:
   - od północy: linia rozgraniczająca ul. Spacerową (jej północna strona),
   - od zachodu: linia rozgraniczająca drogę powiatową nr 34 130 relacji: Mogielnica – Główczyn (jej zachodnia strona),
   - od południa: granica lasu (granica administracyjna miasta Mogielnica),
   - od wschodu: linia rozgraniczająca Aleję nr VI (jej wschodnia strona), wschodnia granica działki nr 137, linia w odległości 12m od południowej granicy działki nr 137, linia stanowiąca przedłużenie linii rozgraniczających działek nr 2248, 2252 po ich zachodniej stronie do ul. Brzozowej, o powierzchni ok. 16,64ha.

2. Obszar objęty planem o powierzchni ok. 16,64ha, określony został graficznie literami od a do k na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Podstawą sporządzenia planu, określonego w ust. 1 są:
   1) uchwała Rady Miejskiej Nr VI/54//2007 z dnia 27 lutego 2007r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mogielnica na fragmencie sołectwa Górki – Izabelin (uchwała nr XLII/254/2009 RM w Mogielnicy z dnia 24 czerwca 2009r.)

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
   1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
   8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
   9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
   10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   12) stawki procentowe służące naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 4.

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte w rysunku planu:
   1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, funkcji, zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia;
   3) obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy ulic oraz pasów ochronnych od podstawowych, liniowych i punktowych elementów infrastruktury technicznej i innych wskazanych w planie obiektów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte w rysunku planu, a nie ujęte w ust. 1, nie stanowią ustaleń planu chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru o nazwie „ Teren A – Izabelin", zwany dalej planem.
   2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mogielnicy , o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego, składający się z terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
7) **przeznaczeniu podstawowym** (dominującej lub preferowanej funkcji) – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi;
8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** (funkcjach dopuszczalnych lub uzupełniających) – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną planem linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków i innych obiektów kubaturowych, lub fragmentów tych ścian zaliczonych według normy PN/13-02360 do kubatury budynku w całości;
10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków i innych obiektów kubaturowych, lecz bez prawa przekraczania tej linii.
11) **kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** - należy przez to rozumieć kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do linii rozgraniczającej przylegającej do niej drogi publicznej;
12) **maksymalnej (minimalnej) wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny, pionowy wymiar budynku (w metrach), mierzony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;
13) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji użytkowych, nadziemnych budynku;
14) **maksymalnym (minimalnym) wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć największą (najmniejszą) nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej sumy kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki;
15) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą, nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnych na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej (terenu);
16) **ważnych przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć wskazany w planie system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
17) **obiektach lub budynkach tymczasowych** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie

krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekty budowlane, nie połączone trwale z gruntem, z wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie, lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy;

18) **usługach nieuciążliwych dla otoczenia** – należy przez to rozumieć działalność, która nie będzie powodować emisji hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczeń gazowych i pyłowych oraz odorów do atmosfery, zanieczyszczenia lub skażenia gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, wibracji oraz innych uciążliwości a także nie będzie niekorzystnie oddziaływać na zasoby środowiska przyrodniczego; ewentualne oddziaływanie wynikające z planowanych przedsięwzięć i prowadzonej działalności winno być ograniczone do terenu, do którego inwestor/użytkownik ma tytuł prawny; zasady i warunki zagospodarowania dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko regulują przepisy szczególne[1]

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 5, ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6.

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
U – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej dla otoczenia
ZP tereny zieleni publicznej, urządzonej;
KL - tereny dróg lokalnych;
KD - tereny dróg dojazdowych;
KDX - tereny ciągów pieszo-jezdnych;
KCP – ciągi piesze

2. Dla terenów określonych w ust. 1 plan wyznacza funkcje uzupełniające w stosunku do przeznaczenia podstawowego określone w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3 niniejszej ustawy.
3. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem.

§ 7.

1. Plan określa zasady ochrony i kształtowania elementów kompozycji przestrzennej:

1) Plan wyznacza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy , zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

[1] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z późniejszymi zmianami)

2) Plan wyznacza proponowaną lokalizację budynków, zgodnie z rysunkiem planu.

3) Plan wyznacza proponowaną lokalizację usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;

4) Plan wyznacza elewacje eksponowane, zgodnie z rysunkiem planu;

5) Plan wyznacza szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 8.

1. Plan określa następujące zasady ochrony środowiska.
   a) na obszarze objętym planem zabrania się
      - wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi lub wód otwartych,
      - składowania lub zakopywania padliny,
      - składowania odpadów, z wyjątkiem lokalizacji zagospodarowanych miejsc czasowego gromadzenia odpadów wytwarzanych na obszarze objętym planem,
      - czasowe gromadzenie wszelkiego rodzaju odpadków bytowo-gospodarczych na terenie objętym planem w szczelnych systematycznie opróżnianych lub wymienianych pojemnikach w pełni zabezpieczających odpadki przed spłukiwaniem wodami opadowymi,
      - warunki magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą określone zostaną każdorazowo w projekcie budowlanym przedsięwzięcia i zaakceptowane przez stosowne organy na podstawie przepisów odrębnych (szczególnych)[2]
   b) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej oraz innych obiektów warunkujących osiągnięcie współczesnych standardów cywilizacyjnych w zakresie warunków życia, w zakresie niezbędnym dla mieszkańców i użytkowników terenu;
   c) warunki realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określą odpowiednie organy na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych (szczególnych[3]); organy wydające stosowne decyzje określą potrzebę i zakres opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na stan środowiska;
   d) w raporcie oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko należy określić potencjalne zagrożenia dla otoczenia, takie jak hałas, wprowadzanie substancji zanieczyszczających powietrze, występowanie odorów, odpadów poprodukcyjnych, zwiększenie ruchu samochodowego oraz inne zagrożenia mogące powodować stałe tub okresowe uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, która jest podstawową funkcją obszaru objętego planem;
   e) zasady i warunki zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz zbiorowego odprowadzania ścieków określają przepisy odrębne (szczególne)[4];
   f) postępowanie dotyczące odprowadzania ścieków technologicznych regulują przepisy odrębne (szczególne)[5]

---

[2] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 92, poz. 628)

[3] patrz przypis 1 str. 5

[4] Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. nr 72, poz. 747)

g) podejmowanie działalności gospodarczej związanej z wprowadzaniem zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w przypadkach określonych przepisami szczególnymi może wymagać uzyskania stosownego pozwolenia;
h) ewentualny zasięg oddziaływania obiektów o funkcjach niemieszkaniowych nie może przekroczyć granic terenu, do którego zainteresowany ma tytuł prawny.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego na obszarze objętym planem:
a) ochrona przyrody polegająca na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody winna być realizowana w oparciu o zasady określone w przepisach odrębnych (szczególnych)[6],
- występujące na obszarze opracowania tereny zieleni i zadrzewienia, w tym w szczególności starodrzewy podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne, ewentualne wycięcie drzewa wymaga uzyskania zezwolenia odpowiedniego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi (j.w.),
b) występujące na obszarze opracowania wszelkie formy zieleni, w tym mogące mieć wpływ na klimat akustyczny i warunki aerosanitarne obszaru objętego planem podlegają ochronie; istniejąca zieleń przydrożna i przydomowa winna być odpowiednio pielęgnowana i uzupełniana w toku realizacji planu, w rym głównie odpowiednio dobranymi do funkcji formami o charakterze osłonowym wzdłuż dróg o charakterze ogólnomiejskim.

3. Dla obszarów o złożonych warunkach gruntowych, obowiązują przepisy szczególne[7] .

§ 9

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty objęte prawną ochroną dziedzictwa kulturowego.
2. O wszelkich znaleziskach archeologicznych dokonywanych w toku prowadzenia prac ziemnych i budowlanych na obszarze objętym planem należy zgłaszać Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków, niezwłocznie przerywając te prace.[8]

§ 10.

1. Plan określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) **gabaryty i wysokość zabudowy** - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) **intensywność zabudowy** - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek budowlanych** - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) **procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej** - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

---

[5] Rozporządzenie cytowane w przypisie 1 str. 5
[6] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880)
[7] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.
[8] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568).

5) **zasady kształtowania geometrii i pokrycia dachu** - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi

§ 11.

1. Plan ustala zasady **lokalizowania budynków na działkach budowlanych**.
   1) Plan ustala lokalizację budynku na działce budowlanej zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej.
   2) Dla działek, na których plan nie wyznacza linii zabudowy budynki należy lokalizować oraz rozbudowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami[9].

§ 12.

1. Plan ustala zasady **kształtowania detalu architektonicznego** nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez zalecaną realizację:
   1) okapów,
   2) okien o układzie wertykalnym z drobnym podziałem przeszkleń z zalecaną realizacją okiennic;
   3) dachów dwuspadowych, dwuspadowych z naczółkami lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie: 30^0 - 45^0;
   4) elementów drewnianych: obramowań okiennych, bram, wiatrownic, słupów, podcieni, ganków, okien mansardowych.

§ 13.

1. Plan określa zasady lokalizowania **ogrodzeń**:
   1) Plan ustala realizację ogrodzeń wydzielających działki budowlane, przy czym ogrodzenia od strony frontu działki powinny spełniać następujące warunki:
      a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8m od poziomu powierzchni terenu;
      b) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 2m oraz w odległości nie mniejszej niż 0,5m od gazociągu średniego ciśnienia, w przypadku gazociągów wysokiego ciśnienia uzgadniać z właścicielem gazociągu;
      c) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu;
      d) należy dokonać narożnego ścięcia ogrodzenia w celu zapewnienia wolnego od przeszkód pola widoczności, zgodnie z obowiązującymi przepisami[10];

§ 14.

1. Plan określa zasady lokalizowania **urządzeń reklamowych**, takich jak reklamy, znaki informacyjno-plastyczne oraz nośniki reklamowe:
   1) Plan zakazuje lokalizowania urządzeń reklamowych:
      a) w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej i kołowej;

---

[9] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690) oraz ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U z 2000 r. Nr 71, poz. 838).

[10] Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430)

b) na poboczach ulic w sposób niezgodny z przepisami prawa budowlanego oraz przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego (skrajna linia krawędzi nośnika reklamowego i planszy reklamowej powinna być oddalona od krawędzi jezdni min.2,5 m);
c) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
d) na terenach zieleni publicznej (ZP), za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu;
e) na obiektach małej architektury;
f) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygrodzenia i barierki zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czerpnie i wyrzutnie powietrza urządzeń wentylacyjnych;
g) w sposób przesłaniający obiekty budowlane, bez uzgodnienia z właścicielem przesłanianego obiektu;
h) w sposób powodujący uniemożliwianie odczytania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych (place, aleje, ciągi uliczne) i widoków na obiekty zabytkowe, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych.

2) Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

3) Maksymalna powierzchnia reklamy wolnostojącej nie związanej trwale z gruntem nie może przekroczyć 3m2.

4) Inne szczegółowe ustalenia dotyczące rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych uchwalane przez Radę Miasta i Gminy nie stanowią zmiany planu.

§ 15.

1. Plan określa zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) Plan określa **minimalne wielkości działek budowlanych**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) Plan określa **minimalne szerokości frontów działek budowlanych**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) Plan określa **kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego**, od 60 do 90 stopni, chyba, że granice działki budowlanej wyznaczono przed uchwaleniem planu.

2. Plan zakazuje:
1) lokalizowania zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, chyba, że zostały wydzielone i uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu.
2) wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału ich wielkości będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.

§ 16.

Plan określa zasady obsługi komunikacyjnej w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 17.

Plan określa zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej w rozdziale 5 niniejszej uchwały.

§ 18.

1. Plan ustala następujące ogólne zasady realizacji programu miejsc postojowych dla samochodów:
   - co najmniej 1 miejsce na działce dla zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej - zalecane 2 miejsca,
   - co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, handlu, biura.
2. Miejsca postojowe należy realizować w obrębie nieruchomości właściciela lub użytkownika obiektu.
3. W szczególnych przypadkach plan określa zasady realizacji programu miejsc postojowych dla samochodów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 19.

1. Budynki i lokale użyteczności publicznej oraz przestrzenie publiczne (ulice, place, parkingi, chodniki, schody terenowe itp.) winny być projektowane i realizowane w sposób umożliwiający korzystanie z nich niepełnosprawnym, a istniejące – modernizowane pod tym kątem.

§ 20.

W celu zapewnienia wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności należy:

1. W przypadku realizacji nowych oraz dokonywania modernizacji, remontów lub adaptacji obiektów użyteczności publicznej lub grupujących miejsca pracy, należy zrealizować ukrycia w podpiwniczeniach, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie wymogów obrony cywilnej oraz uwzględnić inne postanowienia zawarte w aktualnych przepisach w tym zakresie; dokumentacja techniczna wymienionych zamierzeń inwestycyjnych wymaga uzyskania pozytywnego uzgodnienia odpowiedniego organu Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Obronnych na kolejnych etapach decyzyjnych.
2. Zarezerwować tereny wolne od infrastruktury technicznej pod budownictwo ochronne, wolnostojące, wykonywane doraźnie w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa.
3. Zapewnić ciągłe dostawy wody dla ludności i urządzeń specjalnych w sytuacjach szczególnych.
4. Stworzyć warunki umożliwiające wykonanie studni awaryjnych na terenach o dużej intensywności zabudowy w celu pokrycia minimalnych potrzeb wody pitnej dla ludności.
5. Nie planować zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej, takich jak szkoły, przedszkola i t p. w prognozowanych szkodliwych strefach zagrożenia od toksycznych środków przemysłowych zlokalizowanych wokół zakładów pracy. W prognozowanych strefach katastrofalnych zatopień, jak również w strefach zagrożenia powodziowego.
6. Realizować przedsięwzięcia związane z przygotowaniem i realizacją zaciemnienia oświetlenia na terenach zabudowanych i w zakładach pracy.

7. Sprawować nadzór nad przygotowywaniem i zapewnieniem funkcjonowania budowli obronnych i urządzeń specjalnych na potrzeby zarządzania kryzysowego.
8. W przypadku realizacji nowych oraz dokonywania modernizacji lub remontów obiektów użyteczności publicznej lub grupujących miejsca pracy, należy zrealizować ukrycia w podpiwniczeniach, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie wymogów obrony cywilnej oraz uwzględnić inne postanowienia zawarte w przepisach gminnych w tym zakresie. Dokumentacja techniczna w/w zamierzeń inwestycyjnych wymaga uzyskania pozytywnego uzgodnienia odpowiedniego organu Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Obronnych na kolejnych etapach decyzyjnych.

§ 21.

W przypadku zmiany przepisów szczególnych, zakres przestrzenny ustaleń planu nie ulega zmianie, z tym, że nowe regulacje prawne należy uwzględnić w toku czynności decyzyjnych zmierzających do realizacji planu.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów .

§ 22.

Ust. 1			
symbol terenu	przeznaczenie terenu	powierzchnia	ustalenia szczegółowe
B.2.1.	**MN**	**1,50ha**	Ilość działek budowlanych - **10** Minimalna wielkość działki budowlanej – **900m2**
B.2.2.	**MN**	**1,10ha**	Ilość działek budowlanych - **8** Minimalna wielkość działki budowlanej – **900m2**
B.2.4.	**MN**	**0,32ha**	Ilość działek budowlanych - **3** Minimalna wielkość działki budowlanej – **800m2**
B.2.8.	**MN**	**0,93ha**	Ilość działek budowlanych - **7** Minimalna wielkość działki budowlanej – **900m2**
B.2.9.	**MN**	**1,04ha**	Ilość działek budowlanych - **8** Minimalna wielkość działki budowlanej – **900m2**
B.2.11.	**MN**	**1,18ha**	Ilość działek budowlanych - **10** Minimalna wielkość działki budowlanej – **900m2**
B.2.12.	**MN**	**1,26ha**	Ilość działek budowlanych - **10** Minimalna wielkość działki budowlanej – **900m2**

1. Na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami: **B.2.1, B.2.2, B.2.4, B.2.8, B.2.9, B.2.11, B.2.12** plan ustala przeznaczenie podstawowe – jako mieszkalnictwo jednorodzinne, z wyjątkiem fragmentów terenów przeznaczonych na poszerzenie istniejących bądź wyznaczenie nowych pasów ulicznych, o których mowa w rozdziale 4.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:
   1) funkcje handlowo usługowe, rzemiosła usługowego i innej działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia, lub których uciążliwość nie wykracza poza granice działki własnej, realizowane jako lokale wbudowane w budynkach mieszkalnych nowych lub w ramach adaptacji, przebudowy bądź rozbudowy tych budynków.
   2) garaże na samochody osobowe – jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego i innych mogących powodować wzmożony ruch pojazdów, a w szczególności warsztatów naprawczych pojazdów.
4. W stosunku do nowej zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące wymagania:
   1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m.
   2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12,0 m;
   3) maksymalna liczba kondygnacji – dwie przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia odpowiednio do występujących warunków gruntowo - wodnych;
   4) kierunek głównej kalenicy budynków mieszkalny zgodnie z rysunkiem planu;
   5) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych w zakresie $30^0 – 45^0$;
   6) pokrycie dachów w budynkach mieszkalnych ; dachówka ceramiczna, cementowa lub blacha dachówkowa w kolorze naturalnej dachówki;
   7) maksymalna intensywność zabudowy na działce – 0,5;
   8) maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona na działce – 40%;
   9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 60%;
   10) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych wolnostojących – 5 m;
   11) dachy budynków garażowych, gospodarczych, sytuowanych jako wolnostojące: dwuspadowe bez uskoku w kalenicy o kącie nachylenia połaci w zakresie $30^0 – 45^0$.

Ust. 2			
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia	ustalenia szczegółowe
B.2.3.	**MN/Zn**	**3,59ha**	Ilość działek budowlanych - **14** Minimalna wielkość działki budowlanej – **900m2**

1. Na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolem **B.2.3** plan ustala przeznaczenie podstawowe – jako mieszkalnictwo jednorodzinne, z wyjątkiem fragmentów terenów przeznaczonych na poszerzenie istniejących bądź wyznaczenie nowych pasów ulicznych, o których mowa w rozdziale 4.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust. 2 plan ustala:
   1) funkcje handlowo usługowe, rzemiosła usługowego i innej działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia, lub których uciążliwość nie wykracza poza granice działki własnej, realizowane jako lokale wbudowane w budynkach

mieszkalnych nowych lub w ramach adaptacji, przebudowy bądź rozbudowy tych budynków.

2) garaże na samochody osobowe – jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.

3. Dla terenów B.2.3 plan wyznacza strefę z zakazem zabudowy , jako strefę domowej zieleni ozdobnej i użytkowej od strony lasu, według rysunku planu.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 2 plan ustala zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego i innych mogących powodować wzmożony ruch pojazdów, a w szczególności warsztatów naprawczych pojazdów.

5. W stosunku do nowej zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 2 plan ustala wymagania określone w § 22, ust. 1, pkt.4.

Ust. 3			
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia	ustalenia szczegółowe
B.2.5.	**MN/U**	**1,65ha**	Ilość działek budowlanych - **13**
			Minimalna wielkość działki budowlanej – **800m2**

1. Na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolem **B.2.5** plan ustala przeznaczenie podstawowe – jako mieszkalnictwo jednorodzinne, z wyjątkiem fragmentów terenów przeznaczonych na poszerzenie istniejących bądź wyznaczenie nowych pasów ulicznych, o których mowa w rozdziale 4.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust. 5 plan ustala:

1) funkcje handlowo usługowe, usługowe z zakresu kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, biur, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła usługowego i innej działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia, lub których uciążliwość nie wykracza poza granice działki własnej, realizowane jako lokale wbudowane w budynkach mieszkalnych nowych lub w ramach adaptacji, przebudowy bądź rozbudowy tych budynków.

2) plan dopuszcza lokalizowanie lokali usługowych wolnostojących na działkach przylegających do drogi publicznej o symbolu: 22 KD.

3) garaże na samochody osobowe – jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 3 plan ustala zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego i innych mogących powodować wzmożony ruch pojazdów, a w szczególności warsztatów naprawczych pojazdów.

4. W stosunku do nowej zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 3 plan ustala następujące wymagania:

1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m.
2) aksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – 15,0 m;
3) maksymalna liczba kondygnacji – dwie i poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia odpowiednio do występujących warunków gruntowo - wodnych;
4) kierunek głównej kalenicy budynków mieszkalny zgodnie z rysunkiem planu;
5) dachy budynków dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, kąt nachylenia głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych w zakresie $30^0 – 45^0$;
6) pokrycie dachów w budynkach - dachówka ceramiczna, cementowa lub blacha dachówkowa w kolorze naturalnej dachówki;
7) maksymalna intensywność zabudowy na działce – 0,6;

8) maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona na działce – 50%;
9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce – 50%;
10) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych wolnostojących – 6 m;
11) dachy budynków garażowych, gospodarczych, sytuowanych jako wolnostojące: dwuspadowe bez uskoku w kalenicy o kącie nachylenia połaci w zakresie $30^0 – 45^0$.

Ust. 4			
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia	ustalenia szczegółowe
B.2.6.	**U/MN**	**0,36ha**	Ilość działek budowlanych - **3**
			Minimalna wielkość działki budowlanej – **700m2**
B.2.7.	**U/MN**	**0,37ha**	Ilość działek budowlanych - **3**
			Minimalna wielkość działki budowlanej – **700m2**
B.2.10.	**U/MN**	**0,19ha**	Ilość działek budowlanych - **1**
			Minimalna wielkość działki budowlanej – zgodna z rys. planu

1. Na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolem **B.2.6, B.2.7, B.2.10** plan ustala przeznaczenie podstawowe – jako tereny usług podstawowych zakresu kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, biur, administracji, obsługi finansowej, rzemiosła usługowego i innej działalności gospodarczej nieuciążliwej dla otoczenia, lub których uciążliwość nie wykracza poza granice działki własnej, z wyjątkiem fragmentów terenów przeznaczonych na poszerzenie istniejących bądź wyznaczenie nowych pasów ulicznych, o których mowa w rozdziale 4.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust. 4 plan ustala:
   1) funkcje mieszkaniową, jednorodzinną.
   2) garaże na samochody osobowe – jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 4 plan ustala zakaz lokalizowania obiektów produkcyjnych, handlu hurtowego i innych mogących powodować wzmożony ruch pojazdów, a w szczególności warsztatów naprawczych pojazdów.
4. W stosunku do nowej zabudowy na terenach, o których mowa w ust. 4 plan ustala wymagania określone w § 22, ust. 3, pkt.4.

Ust. 5		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia
B.2.13.	**ZP**	**0,49ha**

1. Na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolem **B.2.13** plan ustala przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni publicznej, urządzonej** w formie skwerów, zieleńców, alei wysadzanych drzewami itp.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust. 5 plan ustala:
   1) funkcje usługowe z zakresu gastronomii, rekreacji, wypoczynku, kultury i rozrywki w formie urządzeń i obiektów niekubaturowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 5 plan zakazuje wprowadzania funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 5 plan ustala lokalizowanie:

a) obiektów małej architektury;
b) zieleni wysokiej i niskiej;

5. Na terenach, o których mowa w ust. 5 plan dopuszcza lokalizowanie:
a) urządzeń technicznych;
b) sieci uzbrojenia podziemnego o ile nie kolidują z wartościową zielenią;

6. Na terenach, o których mowa w ust. 5 plan zakazuje lokalizowania:
a) budynków;
b) urządzeń reklamowych;
c) tymczasowych obiektów budowlanych
d) ogrodzeń (za wyjątkiem obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią)
e) masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej.

7. Dla terenów B.2.13 plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 90%.

Ust.6		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia
B.2.14.	**E (ST-2)**	**0,01ha**

1. Na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolem **B.2.14** plan ustala przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych – wnętrzowa stacja transformatorowa** 15/04Kv MKw 20/630 - **E(ST-2).**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 6 plan zakazuje lokalizowania:
1) budynków;
2) budowli (w tym urządzeń reklamowych, masztów i stacji bazowych telefonii komórkowej);
3) tymczasowych obiektów budowlanych
4) obiektów małej architektury.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 6 plan ustala:
1) wielkość działki inwestycyjnej na 150m2
2) wykonanie trwałego podjazdu pod obiekt stacji
3) zabezpieczenie terenu przed penetracją osób niepowołanych (budowa ogrodzenia)
4) zagospodarowanie terenu wokół obiektu.

Ust.7		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia
2KCP	**ciąg pieszy**	**0,35ha**

1. Na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolem **2KCP** plan ustala przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy.
2.Dla terenów 2KCP plan zakazuje wprowadzania funkcji innych, niż określone w pkt. 1.
3. Dla terenów 2KCP plan dopuszcza lokalizowanie:
a) obiektów małej architektury;
b) urządzeń technicznych;
c) zieleni.

Rozdział 4.
Zasady obsługi komunikacyjnej na obszarze objętym planem.

§ 23.

1.Ustala się powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez ulice lokalne i dojazdowe, istniejące lub projektowane, jak na rysunku planu , na zasadach określonych aktualnymi przepisami szczegółowymi (odrębnymi).
2. Ustala się obsługę komunikacyjną wyznaczonych w planie terenów poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę, remont i utrzymanie ciągów drogowych (ulicznych) w zależności od postępującego zainwestowania.
3. Dla istniejących ciągów drogowych (ulicznych) wymienionych w ust.4. ustala się remont, przebudowę, rozbudowę, wynikające z konieczności zapewnienia warunków technicznych spełniających podstawowe wymagania użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkowania i ochrony środowiska.

Do czasu podjęcia wyżej wymienionych zadań inwestycyjnych wymagających zwiększenia szerokości istniejącego pasa w liniach rozgraniczających, dopuszcza się możliwość kontynuacji dotychczasowego sposobu użytkowania terenu przeznaczonego pod poszerzenie ciągu komunikacyjnego.
4. Ustala się na obszarze objętym planem elementy układu drogowo-ulicznego:
1) **6KL** projektowana ulica klasy L (lokalna) śladem nieurządzonej drogi gminnej długości ok. 550m, do obsługi terenów zabudowy jednorodzinnej wsi Izabelin, stanowiąca połączenie z drogą wojewódzką. Ustala się: rozbudowę w liniach rozgr. szer. 12,0m tj. ok. 4,0m na północ i ok. 8,0m na południe od istniejącej osi drogi z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, szerokość jezdni 7,0m, budowę obustronnych chodników szerokości min. 2,0m.
2) **19KD** istniejąca droga dojazdowa, nieurządzona, długości ok. 130,0m, obsługująca tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem B.2.12, do rozbudowy w klasie ulicy D (dojazdowej). Ustala się ciąg pieszo-jezdny z obustronnym rozszerzeniem pasa w liniach rozgraniczenia do 6,0m wg rysunku planu.
3) **20KD** projektowana ulica klasy D (dojazdowa) długości ok. 460,0m, do obsługi terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami B.2.3, B.2.5, B.2.11, B.2.12, B.2.4, łącząca wymienione tereny z oś. Belweder, (na odcinku ok. 100,0m od ul. Spacerowej – śladem istniejącego dojazdu). Ustala się: linie rozgr. w pasie szer. 10,0m, przebieg jak na rysunku planu, szerokość jezdni 6,0m, obustronne chodniki wzdłuż terenów B.2.11 i B.2.12, o szerokości min. 2,0m. Dopuszcza się budowę jednostronnego chodnika szerokości min. 2,0m na odcinku od 22KD do oś. Belweder.
4) **21KD** istniejąca droga dojazdowa, nieurządzona, długości ok. 140,0m, obsługująca tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem B.2.9 i B.2.11, do rozbudowy w klasie ulicy D (dojazdowej). Ustala się: linie rozg. w pasie szer. 10,0m tj. po 5,0m od osi istniejącej drogi, szerokość jezdni 6,0m, obustronne chodniki szerokości min. 2,0m.
5) **22KD** projektowana ulica klasy D (dojazdowa) długości ok. 340,0m, do obsługi terenów zabudowy jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami B.2.5 – B.2.10. Ustala się: zmienną szerokość w liniach rozgraniczenia od 10,0m do 14,0m wg rysunku planu, z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych

szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, szerokość jezdni 6,0m, szerokość chodników min. 2,0m.

6) **23KD** projektowana ulica klasy D (dojazdowa) długości ok. 220,0m, do obsługi terenów zabudowy jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami B.2.2, B.2.3, B.2.6, B.2.7. Ustala się: zmienną szerokość w liniach rozgraniczenia od 10,0m do 22,0m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi i realizacją przyulicznych miejsc postojowych wzdłuż terenów usługowych; szerokość jezdni 6,0m; szerokość chodników min. 2,0m.

7) **6KDX** projektowany dojazdy długości ok. 100,0m do obsługi terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami B. 2. 3. Ustala się ciąg pieszo-jezdny o szerokości 6,0m w liniach rozgraniczenia i przebiegu wg rysunku planu.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu.
6. Ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni ulic, z terenów nie objętych miejskim systemem kanalizacji deszczowej, z wykorzystaniem kierunków naturalnych spadków terenu.
7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczenia ulic dopuszcza się realizację:
   1) elementów infrastruktury pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;
   2) obiektów i urządzeń technicznych wyłącznie związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu samochodowego, pieszego, rowerowego, jeśli umożliwiają to parametry techniczne dróg (ulic);
   3) zieleni niskiej i wysokiej pod warunkiem nieutrudniania realizacji naziemnych i podziemnych elementów drogowych (ulicznych) i infrastrukturalnych.
8. Wszystkie projektowane przedsięwzięcia, dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z istniejących dróg (ulic) oraz realizacji sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających, wymagają zgody odpowiedniego zarządcy drogi.
9. Ustala się sukcesywne porządkowanie otoczenia istniejących ciągów drogowych (ulicznych) pod kątem kształtowania ładu przestrzennego i estetyki, uwzględniając potrzeby osób niepełnosprawnych.
10. Ustala się, za wyjątkiem wskazanych na rysunku planu, parkingi samochodowe w obrębie poszczególnych stref funkcjonalnych jako towarzyszące projektowanym obiektom usług, handlu, przemysłu itp. Ilość miejsc postojowych w stosunku do funkcji obiektów, określono w ustaleniach ogólnych, rozdział 2, § 18 .

Rozdział 5.
Zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

§ 24.

Sieci uzbrojenia terenu projektowane na obszarze planu stanowią element systemu infrastruktury technicznej przewidzianego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Miasta Mogielnica z fragmentami obszaru sołectw Izabelin – Górki i Miechowice".

§ 25.

1.Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem:

1)budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego planu nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.

2)rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, powinny być prowadzone za zgodą i według warunków technicznych jednostek zasilających i eksploatujących omawiane urządzenia w porozumieniu z zarządcą tras komunikacyjnych (terenów) w rozgraniczeniu których urządzenia te mają być lokalizowane.

3)nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych.

4)wszelkie, nowoprojektowane przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym, lokalizować na terenie ogólnodostępnym, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń w/w uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi (za zgodą właścicieli terenów) pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

Ostateczny wybór systemów technologicznych uzbrojenia komunalnego, przebieg tras projektowanych przewodów (sieci) i lokalizację obiektów na sieciach ustalić na etapie przygotowywania ich realizacji w zależności od postępującej zabudowy, występujących potrzeb, spełnieniu ekonomicznych i technicznych kryteriów pracy uzbrojenia, możliwości wykorzystania (będących w ciągłym rozwoju) nowych technologii oraz możliwości inwestowania.

Trasy i skrzyżowania nowoprojektowanych przewodów uzbrojenia podziemnego z wszelkimi funkcjonującymi urządzeniami infrastruktury technicznej wykonać wg aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych, zwłaszcza z uwzględnieniem wymogów dotyczących skrzyżowań i zbliżeń z sieciami gazowniczymi i elektroenerge – tycznymi.

5)przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów zachować aktualnie obowiązujące odległości bezpieczne od sieci elektroenergetycznych i gazociągów.

6)zaopatrzenie w wodę, do celów do celów bytowo gospodarczych, z komunalnego, miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę wg potrzeb projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę, funkcjonującej na obszarze objętym planem, sieci wodociągowej wg warunków technicznych określonych przez dystrybutora wody i eksploatatora sieci.

Przewiduje się realizację sieci wodociągowych o średnicach:

- Ø110 w : 6KL-1045m; 24KD-100m; 22KD-310m, 23KD-200m; 21KD-145m;19KD-120m; 6KDX – 95m

W celu zapewnienia właściwego ciśnienia na okres kierunkowy na zasilaniu w wodę obszaru objętego planem przewiduje się bezzbiornikową, (P_w1) pompownię sieciową sterowaną automatycznie (przemiennikami częstotliwości).

Ogólna długość nowoprojektowanej, w granicach obszaru objętego planem na okres kierunkowy, sieci wodociągowej szacowana jest na ok.2015m.

7)odprowadzenie ścieków bytowo gospodarczych, z wykorzystaniem naturalnych spadków terenu, do miejskiego, komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez przebudowę i rozbudowę funkcjonujących sieci (wraz z oczyszczalnią ścieków)wg potrzeb projektowanej i funkcjonującej zabudowy oraz wg warunków technicznych eksploatatora sieci kanalizacji sanitarnej.

Ścieki bytowo - gospodarcze z pozostałych obszarów kierować, w miarę możliwości do kanalizacji już funkcjonującej. Do czasu wybudowania systemu

kanalizacyjnego i dla obszarów o małej intensywności zabudowy dopuszcza się stosowanie szczelnych, wybieralnych zbiorników ściekowych lub , za zgodą organów ochrony środowiska i San.-Epid., przydomowych systemów oczyszczania ścieków.

Na okres kierunkowy przewiduje się wykonanie przewodów i urządzeń kanalizacyjnych w ciągach komunikacyjnych:

- kanałów grawitacyjnych o średnicy Ø0,20m : 24KD- 100m, 6KL-545m, 21KD-145m, 22KD-210m, 23KD-105m, 19KD-120m, 20KD-305m, 6KX-95m,
- pompowni P1 i rurociągu tłocznego Ø160mm z przepompowni P1 (184m^3/d) trasą 19KD, 6KL, 20KD do proj. kanału w ul. Belwederskiej;

Ogólna długość nowoplanowanej na okres kierunkowy, w granicach obszaru objętego planem, grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej szacowana jest na ok. 1625m, rurociągu tłocznego –525m.

8) odprowadzenie wód opadowych (głównie z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych) do funkcjonującego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej przy prowadzeniu jego rozbudowy wg potrzeb projektowanego zagospodarowania, z wykorzystaniem kierunków naturalnych spadków terenu, funkcjonującego systemu melioracji powierzchniowej, częściowo do ziemi (rozsączanie w np. w systemie „infiltrator" lub), stosowanie odwodnień drogowych i budowa kanałów deszczowych – drenażowych w ciągach komunikacyjnych (wg warunków technicznych eksploatatora sieci kanalizacji deszczowej).

Przed miejscem zrzutu wód opadowych do odbiornika na wykonywanych kanałach stosować separatory zawiesin i produktów ropopochodnych.

Dla odwodnienia dojazdów komunikacyjnych alternatywnie stosować nawierzchnie ażurowe.

Zaleca się zrzut wód opadowych z zadaszeń do ziemi (systemy „azura", „infiltrator") z zachowaniem obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi.

Nie dopuszcza się :

– a)zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju powierzchnie komunikacyjne.
b)zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.

§ 26.

1.Zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z funkcjonującego systemu gazowniczego poprzez jego modernizację i rozbudowę z zachowaniem pierścieniowego układu przewodów zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dystrybutora gazu i eksploatatora funkcjonującej sieci staraniem dystrybutora gazu i odbiorców.

2. Długość sieci gazowniczej planowanej do wykonania na okres kierunkowy, w granicach obszaru objętego planem, szacuje się na ok. 1 360 m.

3. Warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy szczególne[11] Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30.07.2001r (Dz. U. Nr 97 z 2001roku)

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, należy zarezerwować trasy dla sieci gazowych.

5. Linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu.

6. Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

[11] Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r. (Dz. U. Nr 97)

7. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic i dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią, na koszt inwestora budowy.
8. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych ulic i dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.
9. Gazyfikacja jest możliwa, o ile zostanie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

§ 27.

1. Zaopatrzenie w energię cieplną wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, w miarę wzrostu zainwestowania, z indywidualnych i zbiorowych-lokalnych źródeł ciepła (także z systemów ciepłowniczych) z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska.
2. Składowanie (okresowe) wszelkiego rodzaju odpadków do szczelnych, systematycznie opróżnianych lub wymienianych pojemników w pełni zabezpieczających odpadki przed spłukiwaniem wodami opadowymi.

§ 28.

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu objętego planem w następujące elementy systemu elektroenergetycznego:
a) postuluje się utrzymanie i modernizację istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.
b) zgodnie z warunkami Rejonowego Zakładu Energetycznego w Grójcu zabudowę projektowaną i uzupełniającą będzie można zasilić w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia po jej rozbudowie na etapie poszczególnych projektów budowlanych.
c) dla obszaru objętego opracowaniem, plan przewiduje realizację stacji wnętrzowej 15/0,4kV MKw 20/630, oznaczonej symbolem E (St – 2) na wydzielonym terenie oznaczonym: B.2.14.
d) na podstawie wydanych ogólnych warunków należy opracować koncepcję zasilania nowych zespołów mieszkaniowych, położonych na terenach oznaczonych symbolem „B" w energię elektryczną i uzgodnić ją w Zakładzie Energetycznym.
e) w w/w koncepcji należy uwzględnić oświetlenie terenu przez zastosowanie lamp nowej generacji oraz przyjąć system ochrony od porażeń.
f) należy zachować bezpieczne odległości od linii napowietrznych 15 kV – 5m od osi linii.

Rozdział 6.
Przepisy końcowe.

§ 29.

1. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 30%, dla terenów, dla których nastąpiła zmiana przeznaczenia z rolnego na budowlane, w stosunku do poprzedniego, ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 0% dla pozostałych terenów położonych w granicach planu.

§ 30.

Plan nie przewiduje tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 31.

Integralną częścią uchwały stanowią załączniki:
Nr 1 - załącznik graficzny, rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mogielnica.
Nr 2 – stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium;
Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 32.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Mogielnica.

§ 33.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
inż. Jarosław Zawalich

Opracowanie:

.....

Burmistrz Gminy i Miasta Mogielnica

Projektant:
mgr inż. arch.
Katarzyna Bazylewicz-Maj
Członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie – WA/315