

UCHWAŁA NR XXXI/186/2018
RADY GMINY OLSZANKA

z dnia 20 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszanka w obrębie Wyczółki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), a także na podstawie uchwały Rady Gminy Olszanka Nr XXIV/155/2017 z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w obrębie Wyczółki oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XLII/196/14 z dnia 14.06.2014 r.) Rada Gminy Olszanka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w obrębie Wyczółki, zwany dalej planem, który obejmuje teren określony na załączniku do uchwały Rady Gminy Olszanka Nr XXIV/155/2017 z dnia 22.06.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na kopii mapy do celów projektowych obejmujący grunty w granicach obrębu Wyczółki, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z oznaczeniem granic terenu objętego planem miejscowym,
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

3. Granice terenu objętego planem, tj. działki o nr ewidencyjnym 55/1 w obrębie Wyczółki, zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i pokrywają się z granicami ww. działki. Ich przebieg jest następujący:

- od zachodu – zachodnia granica działki nr 55/1 (wschodni skraj drogi powiatowej KDP 2050W przylegającej do tej działki),
- od północy – północna granica działki nr 55/1 przylegająca do działki o nr ewid. 55/3,
- od północnego-wschodu – północno-wschodnia granica działki nr 55/1 przylegająca do działki o nr ewid. 55/3,
- od południa – południowa granica działki 55/1 przylegająca do działki o nr ewid. 55/3.

4. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do

parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz 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, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Plan nie określa innych elementów zagospodarowania przestrzennego określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), które nie występują na terenie objętym planem lub nie ma potrzeby ich ustalania.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, pkt. 1, są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów,
- 5) MN – tereny zabudowy jednorodzinnej,

2. Oznaczenia graficzne zawarte na rysunku poza granicami planu, mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekróć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Olszanka,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka, obejmujący część obrębu Wyczółki,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 2, pkt. 1,
- 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073),
- 5) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar w granicach planu przedstawiony na rysunku planu,
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć teren, o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków, tymczasowych obiektów budowlanych oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, z wyjątkiem linii przesyłowych i sieci uzbrojenia terenu,
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na zał. do uchwały nr 1 symbolem MN.

2. Linie rozgraniczające teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pokrywają się z granicami działki o numerze ewidencyjnym 55/1 oraz z granicami terenu objętego planem miejscowym.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego poprzez zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem miejscowym oraz zabudowę terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W granicach terenu objętego planem miejscowym ustala się zakaz lokalizacji obiektów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy,
- 3) oddziaływanie obiektów na otoczenie należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) ustala się selektywne składowanie odpadów oraz ich zagospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami i przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba ustalania zasad ich ochrony.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na terenie objętym planem miejscowym nie zachodzi potrzeba ustalania zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na zał. do uchwały nr 1 symbolem MN.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garaże, liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem, zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu oraz niżej podanymi zasadami:
 - 5 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy jednorodzinnej od drogi powiatowej KDP 2050W,
 - 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy jednorodzinnej od innych terenów,
- 2) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego maksymalnie 11,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 7,0 m,

- 4) dach na budynku mieszkalnym: dwuspadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci od 20° do 45° lub przestrzennie kształtowany,
- 5) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych – płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
- 9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,

4. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – zgodnie z rozdz. 4 i 11.

5. Wysokość obiektów infrastruktury technicznej – do 12 m,

6. Teren oznaczony symbolem MN, ze względów akustycznych kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w myśl art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z rozdz. 4.

8. Obsługa komunikacyjna i parkingi – zgodnie z rozdz. 11.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych lub krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 10.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. Nie wyznacza się terenów wymagających szczególnych warunków zagospodarowania.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub ujęcia własnego,
- 2) ścieki sanitarne odprowadzać do oczyszczalni ścieków, a przy braku takiej możliwości, gromadzić w szczelnym zbiorniku podziemnym z regularnym wywożeniem do oczyszczalni,
- 3) ścieki deszczowe z dachów budynków i utwardzonych placów odprowadzać do gruntu na terenie objętym planem,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznej z niezbędnymi urządzeniami,
- 5) zaopatrzenie w ciepło z własnej kotłowni.

§ 14. 1. Ustala się dla terenu zabudowy jednorodzinnej MN powiązanie komunikacyjne z terenami zewnętrznymi poprzez drogę powiatową KDP 2050W,

2. Ustala się dla terenu zabudowy jednorodzinnej MN minimalne wartości wskaźnika miejsc parkingowych (w tym w garażach): 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Nie zachodzi potrzeba ustalania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu objętego planem.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Dla terenu zabudowy jednorodzinnej MN objętego planem ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości określonej stawką procentową służącą naliczeniu opłaty w wysokości 10% (słownie: dziesięć procent).

Rozdział 14.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Dla terenu objętego planem uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka, zatwierdzonego uchwałą Nr IX/43/2003 Rady Gminy Olszanka z dnia 23.10.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 307 poz. 8274 z dnia 11.12.2003 r.).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanka.

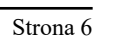
§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Gminy Olszanka.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Filipiuk

z dnia 20 marca 2018 r..



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/186/2018

Rady Gminy Olszanka

z dnia 20 marca 2018 r.

Sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu planu miejscowego

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka obejmującego działkę o nr ewid. 55/1 w obrębie Wycółki do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w dniach od 27 listopada do 20 grudnia 2017 r., w okresie do 10 stycznia 2018 r. nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/186/2018

Rady Gminy Olszanka

z dnia 20 marca 2018 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), Rada Gminy Olszanka rozstrzyga, co następuje:

Na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka obejmującego działkę o nr ewid. 55/1 w obrębie Wyczółki, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.