



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 maja 2017 r.

Poz. 5001

UCHWAŁA NR XXIII/147/2017 RADY GMINY OLSZANKA

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszanka w obrębach Pietrusy i Nowe Łepki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 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 2015 r. poz. 909 ze zm.), a także na podstawie uchwały Rady Gminy Olszanka Nr XVIII/117/2016 z dnia 22.09.2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w obrębach Pietrusy i Nowe Łepki 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 obrębach Pietrusy i Nowe Łepki, zwany dalej planem, który obejmuje tereny określone na załącznikach nr 1 i 2 w uchwale Rady Gminy Olszanka Nr XVIII/117/2016 z dnia 22.09.2016 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 Pietrusy, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z oznaczeniem granic terenu objętego planem miejscowym,
- 2) Załącznik nr 2 - rysunek planu wykonany na kopii mapy do celów projektowych obejmujący grunty w granicach obrębu Nowe Łepki, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z oznaczeniem granic terenu objętego planem miejscowym,
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
- 4) Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

3. Granice dwóch terenów objętych planem w obrębie Pietrusy zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, a ich przebieg jest następujący:

- 1) teren obejmujący w całości działki o nr ewidencyjnych 203, 204 i 205:

- od północy – północne granice działek nr 203, 204 i 205 (południowy skraj drogi gminnej nr 200313W przylegającej do tych działek),

- od wschodu – wschodnia granica działki nr 205 (zachodni skraj drogi wewnętrznej przylegającej do tej działki),
- od południa – południowe granice działek nr 203, 204 i 205 (północny skraj drogi wewnętrznej przylegającej do tych działek),
- od zachodu – zachodnia granica działki nr 203 (wschodni skraj drogi gminnej nr 200313W przylegającej do tej działki).

2) teren obejmujący w całości działki o nr ewidencyjnych 220/2, 220/4 i 220/6:

- od północy – północna granica działki nr 220/4,
- od wschodu – wschodnie granice działek nr 220/2, 220/4 i 220/6 (zachodni skraj drogi wewnętrznej przylegającej do tych działek),
- od południa – południowa granica działki nr 220/2 oraz niewielki fragment południowej granicy działki nr 220/4,
- od zachodu – zachodnie granice działek nr 220/2, 220/4 i 220/6.

4. Granice terenu objętego planem w obrębie Nowe Łepki obejmującego części działek o nr ewidencyjnych: 57, 61 i 65, zostały określone w załączniku nr 2 do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, a ich przebieg jest następujący:

- od północy – północna granica działki nr 57 (południowy skraj drogi wewnętrznej przylegającej do tej działki),
- od wschodu – wschodnie granice działek nr 57, 61 i 65, (zachodni skraj drogi powiatowej nr 2028W przylegającej do tych działek),
- od południa – południowa granica działki nr 65,
- od zachodu – linia rozgraniczająca grunty orne i pastwiska, przechodząca w kierunku północ-południe, w odległości 50-60 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową nr 2028W.

5. 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 kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. 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 2016 r., poz. 778 ze zm.), 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,

- 6) RP – tereny zabudowy produkcji rolnej specjalnej,
- 7) WS – tereny wód powierzchniowych.

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

§ 3. Ilekroć 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 części obrębów Pietrusy i Nowe Łepki,
- 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 2015 r., poz. 199 ze zm.),
- 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. **zabudowie produkcji rolnej specjalnej** – należy przez to rozumieć budynki i budowle służące bezpośrednio produkcji rolnej uznanej za dział specjalny, określonej w przepisach odrębnych,
- 10. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) wprowadzenie zieleni urządzonej przy granicach terenów objętych planem oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RP i 2RP,
- 3) zasady ogrodzenia terenu:
 - a) maksymalna wysokość 1,7 m,
 - b) maksymalnie 50% powierzchni pełnych z jednolitego materiału.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.1. 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 4.

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę do produkcji rolnej specjalnej w obrębie Pietrusy, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1RP** i **2RP**, na zał. do uchwały nr 1.

2. Przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle przeznaczone do produkcji rolnej specjalnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do uzbrojenia terenu i prowadzenia produkcji,
- 2) garaże, budynki gospodarcze, budowle rolnicze, parkingi, place postojowe i manewrowe,
- 3) drogi wewnętrzne,
- 4) zieleń urządzona.

4. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości co najmniej 6,0 m od granic terenu objętego planem oraz terenu wód powierzchniowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) obiekty budowlane o maksymalnej wysokości 10 m,
- 3) dachy płaskie, dwuspadowe o nachyleniu połaci do 40°,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej.

6. Obsługa komunikacyjna i parkingi:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej nr 200313W oraz poprzez drogi wewnętrzne przylegające do terenu objętego planem,
- 2) dopuszcza się budowę parkingów, dróg wewnętrznych, placów manewrowych i postojowych, nie oznaczonych na rysunku planu.

7. Zasady obsługi sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, ciepło oraz odprowadzania ścieków i gromadzenia odpadów – zgodnie z rozdz. 3 i 5.

8. Wielkość oddziaływań wynikająca z prowadzonej działalności, powodującej wprowadzanie do powietrza gazów lub pyłów, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektrycznych, nie może powodować przekroczenia norm jakości środowiska przyrodniczego poza terenem, do którego właściciel lub użytkownik ma tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1RP i 2RP nie podlegają ochronie akustycznej.

10. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z rozdz. 3.

§ 7. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Nowe Łepki oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**, na zał. do uchwały nr 2.

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:

- 14 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy jednorodzinnej od drogi powiatowej,
 - 3 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy jednorodzinnej od innych terenów,
 - 2) wysokość zabudowy maksymalnie 11,0 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe,
 - 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, o nachyleniu połaci od 20° do 45° oraz dachy przestrzennie kształtowane, w przypadku budynków sytuowanych przy granicy działki, dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 30°,
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,4,
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% 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. 3 i 5.
5. 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.
6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z rozdz. 3.
7. Obsługa komunikacyjna i parkingi – zgodnie z rozdz. 5.

§ 8. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**, na zał. nr 1 do uchwały.

2. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych (zbiornik wodny o funkcji gospodarczej),
3. Zasady zagospodarowania:
- 1) zachowanie aktualnego sposobu zagospodarowania jako teren wód powierzchniowych,
 - 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej związanej z utrzymaniem poziomu wody w zbiorniku.
4. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z rozdz. 3.

Rozdział 5.

Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 9. 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) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RP i 2RP, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych oraz linii średniego i niskiego napięcia,
- 6) zaopatrzenie w ciepło z własnej kotłowni.

§ 10. 1. Ustala się powiązania komunikacyjne z terenami zewnętrznymi:

- 1) teren zabudowy jednorodzinnej MN poprzez drogę powiatową KDP 2028W,
- 2) teren zabudowy produkcji rolnej specjalnej 1RP, poprzez drogę gminną KDG 200313W,

3) teren zabudowy produkcji rolnej specjalnej 2RP, poprzez wewnętrzną łączącą się z drogą gminną KDG 200313W.

2. Ustala się minimalne wartości wskaźników miejsc parkingowych (w tym w garażach):

- 1) teren zabudowy produkcji rolnej specjalnej (RP) – 5 miejsc parkingowych na każdych 10 zatrudnionych,
- 2) teren zabudowy jednorodzinnej (MN) – 2 miejsca parkingowe / 1 lokal mieszkalny.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

Rozdział 7.

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

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

Rozdział 8.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13. 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.).

§ 14. Dla terenu objętego planem ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z uchwalenia planu w wysokości określonej stawką procentową służącą naliczeniu opłaty:

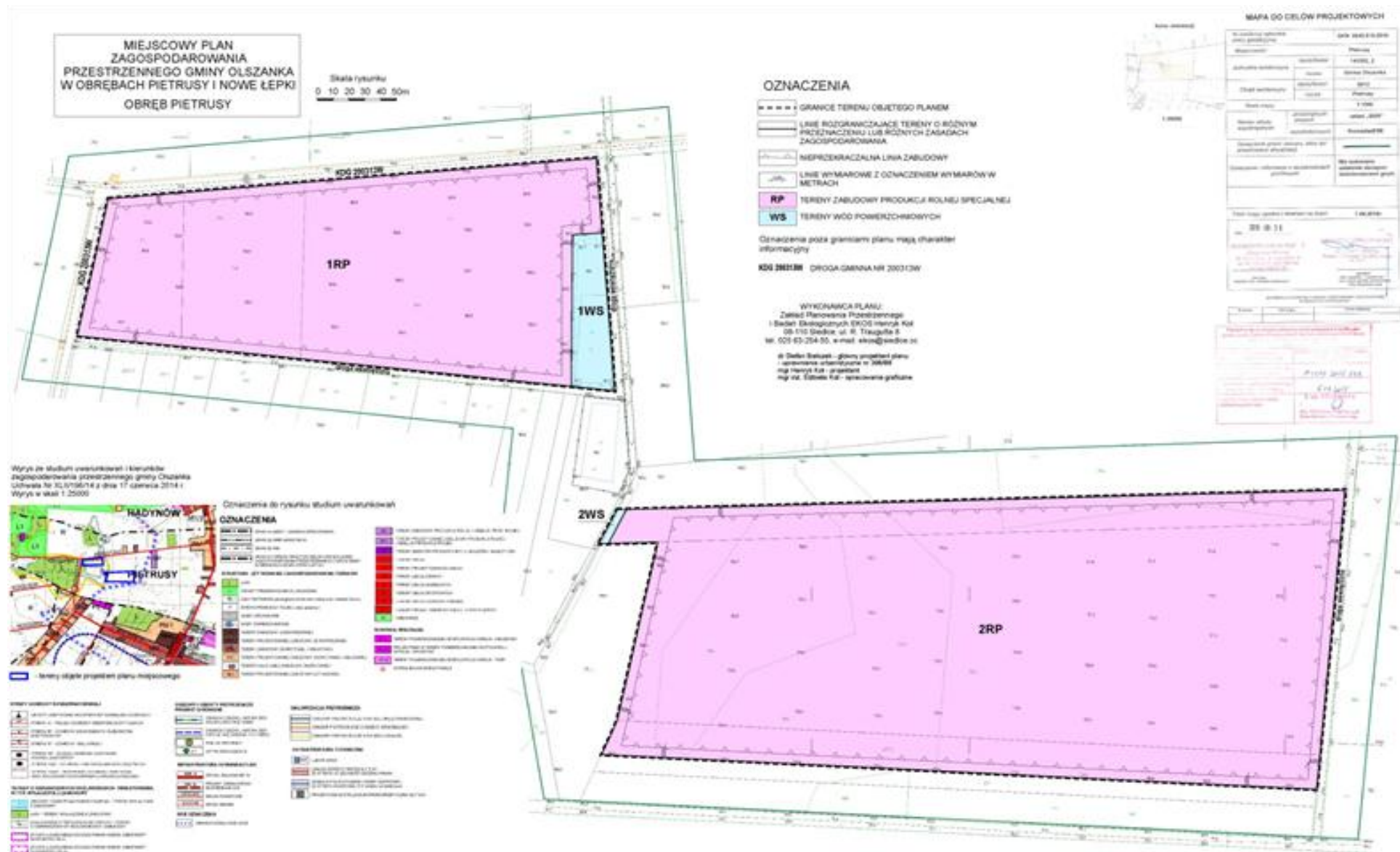
- 1) 20% (słownie: dwadzieścia procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RP i 2 RP,
- 2) 10% (słownie: dziesięć procent) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN,
- 3) 0,1% (słownie: jedna dziesiąta procenta) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanka.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Jerzy Filipiuk



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/147/2017
Rady Gminy Olszanka
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

Sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu planu miejscowego

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka obejmującego działki o nr ewid. 203, 204, 205, 220/2, 220/4 i 220/6 w obrębie Pietrusy oraz części działek o nr ewid. 57, 61 i 65 w obrębie Nowe Łepki, do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w dniach od 13 lutego do 16 marca 2017 r. – w okresie do 31 marca 2017 r. nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIII/147/2017
Rady Gminy Olszanka
z dnia 27 kwietnia 2017 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 2016 r. poz. 778 ze zm.) i art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), Rada Gminy Olszanka rozstrzyga, co następuje:

Na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka obejmującego działki o nr ewid. 203, 204, 205, 220/2, 220/4 i 220/6 w obrębie Pietrusy oraz działki o nr ewid. 57, 61 i 65 w obrębie Nowe Łepki, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.