

**UCHWAŁA NR V/28/2015  
RADY GMINY OLSZANKA  
Z DNIA 10 marca 2015 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Olszanka w obrębie Bolesty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) 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 2013 r. poz. 1205 ze zm.), a także na podstawie uchwały Rady Gminy Olszanka Nr XLIII/199/14 z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka uchwalonego uchwałą Nr IX/43/2003 Rady Gminy Olszanka z dnia 11 grudnia 2003 r. i po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka, Rada Gminy Olszanka uchwala co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w obrębie Bolesty, zwaną dalej planem, która obejmuje działki Nr 206, 207, 208, 209 i 210, o powierzchni 6,99 ha.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na kopii mapy do celów projektowych w skali 1:1000, wraz z wyrysem 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 obszaru objętego planem zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały na rysunku planu w skali 1:1000, których przebieg jest następujący:

- 1) od północy – południowy skraj drogi powiatowej nr 2030W,
- 2) od wschodu – wschodnia granica działki nr 210,
- 3) od południa – południowe granice działek o nr 206, 207, 208, 209 i 210,
- 4) od zachodu – zachodnia granica działki nr 206.

4. Przedmiot ustaleń planu 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.

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 2015 r., poz. 199), 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) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 6) RP – tereny zabudowy produkcji rolnej specjalnej,
- 7) EE – tereny urządzeń elektroenergetycznych (linia wysokiego napięcia 110 kV).

2. Oznaczenia graficzne zawarte na rysunku poza granicami opracowania 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 niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka, opracowaną dla części wsi Bolesty,
- 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),
- 5) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar w granicach planu przedstawiony na rysunku planu,
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren, o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię tworzoną przez odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni do przewidywanej linii zabudowy, przy której nie muszą być obowiązkowo sytuowane lica budynków (lub najbardziej wysunięte części budynków), ale nie mogą jej przekraczać,
- 8) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię zieleni zagospodarowanej przez drzewa i krzewy, których struktura przestrzenna i skład gatunkowy ograniczają oddziaływanie obiektów w granicach planu na tereny sąsiednie,
- 9) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych,
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub terenie do powierzchni danej działki lub terenu,
- 11) **zabudowie produkcji rolnej specjalnej** – należy przez to rozumieć budynki służące bezpośrednio produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny określone w przepisach odrębnych, a w szczególności w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 12) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
- 13) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy oraz możliwość jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy pod warunkiem zgodności z niniejszą uchwałą i przepisami odrębnymi,
- 2) wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu objętego planem, z zastosowaniem zasady, że projektowana zieleń nie może ograniczać widoczności przy zjazdach z terenu objętego planem na drogę publiczną,
- 3) zasady ogrodzenia terenu ustala się w § 7 ust. 4 pkt 8 i § 8 ust. 5 pkt 8.

## **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 art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r – Prawo ochrony środowiska.

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

- 1) wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu objętego planem zmniejszającej uciążliwość obiektów i urządzeń technologicznych,
- 2) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych,
- 3) zakaz stosowania uciążliwych dla środowiska źródeł ciepła,
- 4) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie wód, gleby i powietrza ponad dopuszczalne normy,
- 5) zakaz użytkowania urządzeń emitujących hałas ponad dopuszczalne normy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) oddziaływanie obiektów technicznych na otoczenie należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 7) 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.** Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM, 1RP, 2RP i EE.**

**§ 7. 1.** Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RM.**

2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa z innymi obiektami i budynkami niezbędnymi do prawidłowego funkcjonowania, takimi jak budynki gospodarcze i garażowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do uzbrojenia terenu,
- 2) parkingi i drogi wewnętrzne,
- 3) zieleń izolacyjna.

4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu,

- 2) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 12,0 m do kalenicy dachu – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe, wysokość innych budynków do 8 m (jedna kondygnacja),
  - 3) dachy dwuspadkowe, wielospadkowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° albo dachy przestrzennie kształtowane,
  - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,04,
  - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
  - 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej.
  - 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wyższych niż 1,8 m od poziomu terenu.
5. Obsługa komunikacyjna i parkingi:
- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2030W,
  - 2) dopuszcza się budowę parkingu na potrzeby własne oraz dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu.
6. 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.
7. Teren oznaczony symbolem RM ze względów akustycznych kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej w myśl art. 114 ustawy Prawo ochrony środowiska, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z rozdz. 3.

**§ 8.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę do produkcji rolnej specjalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RP i 2RP**.

2. Przeznaczenie podstawowe: budynki i budowle 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 izolacyjna.

4. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu,
- 2) budynki o indywidualnych parametrach wynikających z wymagań funkcjonalnych lub technologicznych i maksymalnej wysokości 8 m z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych obiektów i urządzeń o większej wysokości, o ile jest to niezbędne ze względu na technologię produkcji i przepisy odrębne,
- 3) dachy płaskie, dwuspadkowe 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 – 15% powierzchni działki,
- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wyższych niż 1,8 m od poziomu terenu.

6. Obsługa komunikacyjna i parkingi:

- 1) dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2030W bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną,
- 2) parkingi w ilości co najmniej 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych,
- 3) dopuszcza się budowę 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.

**§ 9. 1.** Adaptuje się teren urządzeń elektroenergetycznych z linią elektroenergetyczną 110 kV oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**.

2. Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych.

3. Przeznaczenie uzupełniające: teren pozostający w użytkowaniu rolniczym bez prawa zabudowy, drogi wewnętrzne.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i nadziemnych budowli rolniczych,
- 2) zakaz nasadzeń pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m,
- 3) dopuszcza się lokalizację nowej infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych niekolidujących z linią elektroenergetyczną 110 kV,
- 4) pod nadziemnymi urządzeniami linii elektroenergetycznej 110 kV (z wyłączeniem terenu pod słupy) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania rolnego,
- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną linii elektroenergetycznej 110 kV na zasadzie prawa przejazdu, w szczególności wykonanie dróg wewnętrznych lub tymczasowych dróg dojazdowych do stanowisk słupów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5**

### **Zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji**

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego 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 gleby na terenie objętym planem,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznej z niezbędnymi urządzeniami,

- 5) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowej oraz linii niskiego napięcia,
- 6) zaopatrzenie w ciepło z własnej kotłowni.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 11.** 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.).

**§ 12.** Uchwała się dla terenu objętego ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- dla terenu oznaczonego symbolem RP - w wysokości 20%.
- dla terenu oznaczonego symbolem RM - w wysokości 10%.
- dla terenu oznaczonego symbolem EE - w wysokości 1%.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanka.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy



**Załącznik nr 2 do uchwały**  
Rady Gminy Olszanka nr V/28/2015  
z dnia 10 marca 2015 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Olszanka w obrębie Bolesty**

**Sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu zmiany planu miejscowego**

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ewid. 206, 207, 208, 209 i 210 w obrębie Bolesty, gmina Olszanka, do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w dniach od 26 stycznia do 16 lutego 2015r. – w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy

**Załącznik nr 3 do uchwały**  
Rady Gminy Olszanka nr V/28/2015  
z dnia 10 marca 2015 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Olszanka w obrębie Bolesty**

**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 2015 r. poz. 199) i art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), Rada Gminy Olszanka rozstrzyga, co następuje:

Na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ewid. 206, 207, 208, 209 i 210 w obrębie Bolesty, gmina Olszanka, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, będą realizowane z dochodów własnych gminy oraz innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, na podstawie uchwalanych rocznych planów inwestycyjnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy