

**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. 935), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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 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 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. 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 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 ładu przestrzennego**

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu 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 zanieczyszczenie 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: dwuspadkowy, wielospadkowy, o nachyleniu połąci od 20° do 45° lub przestrzennie kształtowany,
  - 5) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych – płaskie lub dwuspadkowe o nachyleniu połąci 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**

### **Szczególne 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

**Załącznik nr 2 do uchwały  
Rady Gminy Olszanka nr XXXI/186/2018  
z dnia 20 marca 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Olszanka w obrębie Wyczółki**

**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 Wyczółki 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.

Przewodniczący Rady Gminy

**Załącznik nr 3 do uchwały  
Rady Gminy Olszanka nr XXXI/186/2018  
z dnia 20 marca 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Olszanka w obrębie Wyczółki**

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.

Przewodniczący Rady Gminy