

**UCHWAŁA NR XVII/97/2020**  
**RADY GMINY OLSZANKA**  
**Z DNIA 26 marca 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Olszanka w obrębie Klimy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Olszanka Nr VII/50/2019 z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w obrębie Klimy i po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XLII/196/14 z dnia 17 czerwca 2014 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XI/65/2019. z dnia 30.08.2019 r., Rada Gminy Olszanka uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w obrębie Klimy, zwany dalej planem, który obejmuje teren określony na załączniku do uchwały Rady Gminy Olszanka VII/50/2019 z dnia 28 maja 2019 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 zasadniczej w skali 1:1000, 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 zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i obejmują północną część działki o nr ewidencyjnym 569/1 w obrębie Klimy. Ich przebieg jest następujący:

- od północy – północna granica działki nr 569/1 przylegająca do drogi wewnętrznej (działka o nr ewid. 556),
- od wschodu – wschodnia granica działki nr 569/1 na długości 65 m, przylegająca do działki o nr ewid. 407/1,
- od południa – linia przechodząca prostopadle do granic działki 569/1 na długości 35 m,
- od zachodu – zachodnia granica działki nr 569/1 na długości 70 m przylegająca do działki nr 569/2.

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 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;
- 5) 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;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) 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, które nie występują na terenie objętym planem lub nie ma potrzeby ich ustalania:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 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) MN – tereny zabudowy jednorodzinnej,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów.

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 Klimy,
- 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 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. nr 1 do uchwały symbolem **MN**.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 3**

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

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez zachowanie ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **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) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach obszarów chronionych Natura 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 7. 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:

- 8 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy jednorodzinnej od drogi wewnętrznej, przylegającej do terenu objętego planem,
- 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy jednorodzinnej od innych terenów,

2) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego maksymalnie 11,0 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem,

3) wysokość zabudowy budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 7,0 m,

4) dach na budynku mieszkalnym: dwuspadkowy, wielospadkowy, o nachyleniu połaci od 20° do 45°,

5) dachy na budynkach gospodarczych i garażowych – płaskie lub dwuspadkowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% działki budowlanej,

7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03 dla działki budowlanej,

8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 dla działki budowlanej,

9) 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. 7.

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 miejsca parkingowe – zgodnie z rozdz. 7.

## **Rozdział 6**

### **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.** 1. Obszar objęty planem znajduje się w granicach obszarów chronionych Natura 2000:
- 1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Liwca PLB 140002,
  - 2) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Ostoja Nadliwiecka PLH 140032.
2. W granicach ww. obszarów chronionych obowiązują zakazy i nakazy dotyczące zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi ustanowionymi dla tych obszarów.
3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- § 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 istniejącej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia,
  - 5) zaopatrzenie w ciepło z własnej kotłowni,
  - 6) ustala się selektywne składowanie odpadów oraz ich zagospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami i przepisami odrębnymi.

- § 10.** 1. Ustala się dla terenu zabudowy jednorodzinnej MN powiązanie komunikacyjne z terenami zewnętrznymi poprzez drogę wewnętrzną, łączącą się z drogą powiatową KDP 3667W,
2. Ustala się dla terenu zabudowy jednorodzinnej MN minimalne wartości wskaźnika miejsc parkingowych (w tym w garażach): 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny.
3. Przy projektowaniu obiektów usługowych, handlowych, mieszkalnych oraz produkcyjnych, należy przewidzieć drogi pożarowe umożliwiające dostęp do obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8**

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

**§ 11.** 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 9**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 12.** 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.).

**§ 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 XVII/97/2020  
z dnia 26 marca 2020 r.**

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

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

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka obejmującego część działki o nr ewid. 569/1 w obrębie Klimy do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w dniach od 10 do 31 stycznia 2020 r., w okresie do 17 lutego 2020 r. nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy

**Załącznik nr 3 do uchwały  
Rady Gminy Olszanka Nr XVII/97/2020  
z dnia 26 marca 2020 r.**

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

**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 2018 r. poz. 1945 ze zm.) i art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), Rada Gminy Olszanka rozstrzyga, co następuje:

Na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka obejmującego część działki o nr ewid. 569/1 w obrębie Klimy, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy