

**UCHWAŁA NR XXI/108/2020
RADY GMINY OLSZANKA
Z DNIA 30 CZERWCA 2020 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. 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 z późn. zm.), a także na podstawie uchwały Rady Gminy Olszanka Nr XXXVIII/213/2018 z dnia 27.09.2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w obrębie Mszanna 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 sierpnia 2019 r., Rada Gminy Olszanka uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w obrębie Mszanna, zwany dalej planem, który obejmuje działki o nr ewidencyjnych: 275/1, 275/2, 276, 292, 293 i 359.

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 obszaru objętego planem zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały, których przebieg jest następujący:

- 1) od północy – północna granica działki nr 276,
- 2) od wschodu – wschodnie granice działek nr 276, 275/2, 293 i 359,
- 3) od południa – południowa granica działki nr 292 i 359,
- 4) od zachodu – zachodnie granice działek nr 276, 292 i 359.

4. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania – rozdz. 1 § 2;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – rozdz. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – rozdz. 3;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – rozdz. 4;

- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – rozdz. 5;
 - 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – rozdz. 1.
5. Plan nie określa innych elementów zagospodarowania przestrzennego określonych w art. 15 ust. 2 i ust. 3 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.

§ 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 – teren zabudowy zagrodowej,
 - 6) RP – teren zabudowy produkcji rolnej specjalnej,
 - 7) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - 8) KDW – teren drogi wewnętrznej.
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 niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka, obejmującą część wsi Mszanna,
- 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,
- 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) **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 zabudowy z dopuszczeniem jej remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem zgodności z ustaleniami uchwały,
 - 2) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem,
 - 3) wprowadzenie zieleni urządzonej przy granicach terenu zabudowy zagrodowej.

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) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem RM, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) oddziaływanie obiektów na otoczenie należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

Rozdział 4

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 6. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM, RP, KDD, KDW.**

§ 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 infrastruktury technicznej,
- 2) parkingi i drogi wewnętrzne,
- 3) zieleń urządzona.

4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 11,0 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe, wysokość innych budynków do 8 m,
- 4) dachy dwuspadkowe lub wielospadkowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,

- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,04,
 - 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - 8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej.
5. Obsługa komunikacyjna i parkingi:
- 1) pośredni dostęp do drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez drogę wewnętrzną KDW,
 - 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, 2RP, 3RP, 4RP i 5RP**.

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, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu, t.j.
 - od dróg publicznych 1KDD i 2KDD – 10 m,
 - od dróg wewnętrznych przylegających do terenu objętego planem – 10 m,
 - od granic innych gruntów przylegających do terenu objętego planem – 6 m,
- 2) wysokość budynków do produkcji rolnej specjalnej – do 10,0 m; innych budowli i urządzeń rolniczych – do 20,0 m,
- 3) dachy płaskie lub dwuspadkowe o nachyleniu połaci do 40°,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej.

6. Obsługa komunikacyjna i parkingi:

- 1) bezpośredni dostęp do dróg publicznych gminnych: 1KDD i 2KDD,
- 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 symbolem RP nie podlega ochronie akustycznej.

10. 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) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych – do projektowanej sieci kanalizacyjnej, a przy braku takiej możliwości, do szczelnego zbiornika bezodpływowego,
- 3) ścieki deszczowe z dachów budynków i utwardzonych placów odprowadzać do gruntu na terenie objętym planem,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach rolnych klasy III,
- 5) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowej oraz linii średniego i niskiego napięcia,
- 6) zaopatrzenie w ciepło z własnej kotłowni,
- 7) gospodarka odpadami stałymi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) wysokość obiektów infrastruktury technicznej – do 20 m.

§ 10. 1. Ustala się zachowanie istniejącego układu komunikacji drogowej, który tworzą drogi publiczne klasy dojazdowej 1KDD i 2KDD, wyszczególnione w tabeli poniżej.

| Symbol terenu na rys. planu | Klasa drogi | Nazwa drogi | Szerokość drogi w liniach rozgraniczających [m] | |
|-----------------------------|-------------|-------------------------|---|--------------------|
| | | | istniejąca | określona w planie |
| 1 KDD | dojazdowa | Droga gminna nr 200315W | 4 | 10 |
| 2 KDD | dojazdowa | Droga gminna nr 200303W | 12 | 12 |

2. Ustala się zachowanie drogi wewnętrznej KDW do obsługi komunikacyjnej terenu RM, z możliwością wyznaczania innych dróg wewnętrznych i parkingów nie oznaczonych na rysunku planu.

§ 11. Ustala się minimalne wartości wskaźników miejsc parkingowych (w tym w garażach) dla nowej zabudowy o funkcjach:

- 1) teren zabudowy zagrodowej (RM) – co najmniej 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie,
- 2) teren zabudowy produkcji rolnej specjalnej (RP) – 5 miejsc parkingowych na każdych 10 zatrudnionych.

Rozdział 6

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne

§ 12. Na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja GZ.tr.602.391.2019 z dnia 11 lutego 2019 r.) przeznacza się na cele nierolnicze 0072 ha gruntów rolnych klasy III, położonych na terenie gminy Olszanka, w obrębie Mszanna (część działek o nr ewid. 275/2 i 276), w granicach wydzielenia o symbolu funkcji 1KDD.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13. W granicach 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. 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%.

§ 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

**Załącznik nr 2 do uchwały
Rady Gminy Olszanka nr XXI/108/2020
z dnia 30 czerwca 2020 r.**

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

Sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu planu miejscowego

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ewid. 275/1, 275/2, 276, 292, 293 i 359 w obrębie **Mszanna**, gmina Olszanka, do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w dniach od 9 do 31 marca 2020 r. – w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy

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

**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 i art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Rada Gminy Olszanka rozstrzyga, co następuje:

Na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ewid. 275/1, 275/2, 276, 292, 293 i 359 w obrębie Mszanna gmina Olszanka, zachodzi potrzeba przeznaczenia gruntów prywatnych na poszerzenie drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD z 4 m do 10 m na odcinku długości 170 m. Obciążenia finansowe gminy z tytułu uchwalenia planu mogą obejmować koszty wykupu gruntów pod poszerzenie tej drogi oraz jej przebudowę.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach dotacji, kredytów i pożyczek.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Ustalenia realizacyjne, wynikające z planowania i koordynowania zakresu i finansowania inwestycji, dokonane z uwzględnieniem corocznych budżetów gminy - określające terminy, zakresy realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji, będą prowadzone zgodnie z przepisami o finansach publicznych oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w Gminie Olszanka i nie wymagają wprowadzania zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

Przewodniczący Rady Gminy