

UCHWAŁA NR XXXIV/163/2021
RADY GMINY OLSZANKA
Z DNIA 29 kwietnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Olszanka w obrębie Nowe Łepki

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 z późn. zm.), 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 na podstawie uchwały Rady Gminy Olszanka Nr XXI/109/2020 z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w obrębie Nowe Łepki 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 uchwala co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w obrębie Nowe Łepki, zwany dalej planem, który obejmuje teren określony na załączniku do uchwały Rady Gminy Olszanka Nr XXI/109/2020 z dnia 30 czerwca 2020 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 ewidencyjnej w skali 1:2000, 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 zostały określone w załączniku nr 1 do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu i obejmują wschodnią część działki o nr ewidencyjnym 30 w obrębie Nowe Łepki. Ich przebieg jest następujący:

- od północy – północna granica działki nr 30 na długości 110 m, przylegająca do działki o nr ewid. 27,
- od wschodu – wschodnia granica działki nr 30 przylegająca do drogi powiatowej KDP 2028W (działka o nr ewid. 215/1),
- od południa – południowa granica działki nr 30 na długości 110 m przylegająca do gruntowej drogi wewnętrznej (działka nr 219),

- od zachodu – linia przechodząca prostopadłe do północnej i południowej granicy działki nr 30, na długości 20 m (na całej szerokości działki nr 30) i w odległości 110 m od drogi powiatowej.

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 – teren 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 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 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 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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 powiatowej KDP 2028W, przylegającej do terenu objętego planem,
 - 4 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy jednorodzinnej od drogi wewnętrznej, przylegającej od południa do terenu objętego planem,
 - odległość budynków od granicy terenu objętego planem od strony zachodniej i północnej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wysokość zabudowy budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 11,0 m,
- 3) wysokość zabudowy budynków garażowych – do 6 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. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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) wody deszczowe z dachów budynków odprowadzać powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki inwestora lub do urządzeń wykorzystujących wody deszczowe do potrzeb użytkowania zabudowy, albo zagospodarowania działki,
- 4) ścieki z utwardzonych placów odprowadzać do gruntu na terenie objętym planem,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia,
- 6) zaopatrzenie w ciepło - ze źródeł indywidualnych z zastosowaniem źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,

7) ustala się segregację 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 powiatową KDP 2028W,
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 budowlanych, 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 XXXIV/163/2021
z dnia 29 kwietnia 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Olszanka w obrębie Nowe Łepki**

Sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu planu miejscowego

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka obejmującego część działki o nr ewid. 30 w obrębie Nowe Łepki do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w dniach od 22 lutego do 15 marca 2021 r., w okresie do 31 marca 2021 r. nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Olszanka w obrębie Nowe Łepki**

**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 2020 r. poz. 293 ze zm.) i art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), Rada Gminy Olszanka rozstrzyga, co następuje:

Na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka obejmującego część działki o nr ewid. 30 w obrębie Nowe Łepki, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy