



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 marca 2025 r.

Poz. 2928

UCHWAŁA NR XI/58/2025 RADY GMINY OLSZANKA

z dnia 25 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka dla terenów zabudowy jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w związku z Uchwałą Nr LXIII/257/2023 Rady Gminy Olszanka z dnia 4 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka dla terenów zabudowy jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka uchwalonego uchwałą nr LXXIII/296/2023 Rady Gminy Olszanka z dnia 31 sierpnia 2023 r. (tekst i rysunek ujednolicony) Rada Gminy Olszanka uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka dla terenów zabudowy jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych, zwany dalej planem.

2. Plan składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz z:

- 1) rysunków planu w skali 1: 1000 stanowiących załączniki nr od 1A do 1M do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia Rady Gminy Olszanka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych utworzonych dla planu stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu symbolem graficznym.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 2, pkt 1);

- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym z numeracją;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub krawędzi jezdni, w jakiej można sytuować budynki za wyjątkiem wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy i podziemne elementy konstrukcyjne budynku;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć budynki, samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach, a także urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, nie związanej bezpośrednio z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.

§ 3. 1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych - "B";
- 5) granice pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 6) zwymiarowanie odległości określone w metrach
- 7) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolem L z numerem 1L;
- 8) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem RN z numerem 1RN;
- 9) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem RZP z numeracją od 1RZP do 8RZP;
- 10) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem RZM z numeracją od 1RZM do 7RZM;
- 11) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN z numeracją od 1MN do 4MN;
- 12) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U z numeracją 1U;
- 13) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem KDD z numeracją 1KDD do 3KDD;
- 14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolem KR z numerem 1KR;
- 15) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia do likwidacji;
- 16) projektowane odcinki linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 4. 1. W granicach obszaru planu zakazuje się:

- 1) lokalizacji zakładów spopielenia zwłok;

- 2) lokalizacji grzebowisk zwierząt;
- 3) wytwarzania i gromadzenia odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska;
- 4) prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów;
- 5) lokalizacji turbin i elektrowni wiatrowych z wyjątkiem mikroinstalacji;
- 6) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną innych niż montowane na dachach budynków;
- 7) lokalizacji zakładów stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;
- 8) lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy oraz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych.

2. W liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 4MN, od 1RZM do 7RZM oraz 1U zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) biogazowni, za wyjątkiem biogazowni rolniczych lokalizowanych w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RZM do 7RZM.

§ 5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenów chronionych akustycznie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 6. Nakazuje się, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7. Ustala się ochronę terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 2MN, 3MN położonych w granicach obszarów Natura 2000 t.j. obszaru specjalnej ochrony ptaków PLB140002 – Dolina Liwca zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi form ochrony przyrody.

§ 8. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

§ 9. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się obowiązek utrzymania urządzeń melioracji wodnych, oraz dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód i budowę nowych urządzeń melioracyjnych w miarę potrzeb.

§ 11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli hydrotechnicznych służących ochronie przeciwpowodziowej.

§ 12. Ustala się zachowanie indywidualnych ujęć wody.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. W granicach strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych – „B” obejmującej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN ustala się:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania t. j. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów osi widokowych i kompozycyjnych;
- 2) zachowanie podziałów parcelacyjnych;

- 3) zakaz montowania urządzeń technicznych, jak: transformatory słupowe, wysokie kominy, maszty telekomunikacyjne.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 14. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) zachowuje się istniejącą zabudowę, z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) lokalizację nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków, zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę działki budowlanej sąsiedniej, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej sąsiedniej lub 1,5 m od tej granicy.

§ 15. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) dla zabudowy usługowej co najmniej 3 miejsca na 10 zatrudnionych jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 2) dla zabudowy mieszkankowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej co najmniej 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 3) dla terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych co najmniej 3 miejsca na 10 zatrudnionych jednak nie mniej niż 5 miejsc.

2. Miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja.

3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych pod wiatami i w garażach.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. 1. Wyznacza się na rysunku planu granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia mierząc w obie strony od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 7,5 m, dla których ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m oraz hałd i nasypów.

2. Ustala się zakaz zabudowy dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych symbolem 1RN dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w rozdziale 7 § 25 ust. 2,

3. Ustala się zakaz zabudowy dla terenów lasu oznaczonych na rysunku planu symbolem 1L, dla których obowiązują zasady zagospodarowania określone w rozdziale 7 § 25 ust. 1.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Ustala się powiązania z systemem komunikacji drogowej gminy poprzez drogi znajdujące się poza granicami planu odpowiednio:

- 1) powiatowe – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 2RZM, 4RZM, 5RZM, 7RZM;
- 2) powiatowe lub gminne – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U;
- 3) gminne – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, 3RZP, 4RZP;
- 4) gminne lub wewnętrzne – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2RZP i 5RZP;
- 5) wewnętrzne – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 3RZM, 6RZM, 1RZP, 6RZP, 7RZP i 8RZP.

2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** i **2KDD** o szerokości 3 m w liniach rozgraniczających oraz **3KDD** o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających jako tereny dróg dojazdowych z możliwością:

- 1) budowy chodników,
- 2) budowy ścieżek rowerowych,
- 3) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0 m, przystanków komunikacji zbiorowej oraz zieleni urządzonej.

3. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** o szerokości 5 m w liniach rozgraniczających jako teren komunikacji drogowej wewnętrznej z możliwością:

- 1) budowy chodników,
- 2) budowy ścieżek rowerowych,
- 3) ciągów pieszo jezdnych,
- 3) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0 m.

4. Ustala się możliwość lokalizacji nowych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 5,0 m.

5. Lokalizacja dróg wewnętrznych oraz ich parametry techniczne muszą umożliwiać przejazd pojazdów ratowniczo – gaśniczych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 18. Ustala się maksymalną wysokość rozbudowy i przebudowy oraz lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej do 15,0 m.

§ 19. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) likwidację, oznaczonego na rysunku planu symbolem „napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia do likwidacji”, odcinka linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 2) lokalizację linii elektroenergetycznej średniego napięcia zastępującej likwidowany odcinek zgodnie z wskazanym na rysunku planu projektowanym odcinkiem linii elektroenergetycznej średniego napięcia, a jeżeli parametry techniczne oraz projektowane zainwestowanie nie pozwalają na wskazaną lokalizację dopuszcza się wyznaczenie innego przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 3) możliwość budowy nowych i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz budowy stacji transformatorowych SN/NN zgodnie z zasadami obowiązującymi operatorów sieci elektroenergetycznych.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż 80 mm;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody do celów bytowych wyłącznie do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej;
- 3) zachowanie parametrów sieci wodociągowej wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz budowę hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

§ 21. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, a następnie ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 22. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej z warunkiem określonym w punkcie 2;
- 2) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed ich odprowadzeniem do ziemi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dopuszczeniem gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, retencyjno – infiltrujących i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska.

§ 24. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania, a następnie ich wywóz zgodnie z regulacją lokalną.

Rozdział 7. Ustalenia szczegółowe

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny lasu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy: zakaz zabudowy.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RN** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy: zakaz zabudowy.

3. Dla terenu oznaczonego symbolami **1RZP i 2RZP** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - drogi wewnętrzne;
 - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m²;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1 dla działki budowlanej;
 - maksymalny – 0,8 dla działki budowlanej;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m w tym:
 - 10,0 m dla zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garażowej i wiat;
 - 20,0 m dla pozostałych budowli rolniczych;
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna kondygnacja;
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;
 - d) dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 3° do 25° oraz o konstrukcji łukowej;
- 4) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń określonych w rozdziale 2 uchwały;

5) pozostawienie istniejącej zabudowy z zachowaniem jej funkcji i parametrów z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz rozbiórki.

4. Dla terenu oznaczonego symbolami od **3RZP** do **8RZP** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- drogi wewnętrzne;

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m²;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;

d) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1 dla działki budowlanej;

- maksymalny – 0,8 dla działki budowlanej;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m w tym:

- 10,0 m dla zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garażowej i wiat;

- 20,0 m dla pozostałych budowli rolniczych;

b) liczba kondygnacji nadziemnych – jedna kondygnacja;

c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;

4) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń określonych w rozdziale 2 uchwały;

5) pozostawienie istniejącej zabudowy z zachowaniem jej funkcji i parametrów z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz rozbiórki.

5. Dla terenu oznaczonego symbolami od **1RZM** do **7RZM** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- drogi wewnętrzne;

- urządzenia infrastruktury technicznej;

- tereny upraw polowych;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200 m²;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;

d) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1 dla działki budowlanej;

- maksymalny – 0,8 dla działki budowlanej;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m w tym:

- dla budynków mieszkalnych, zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garażowej i wiat – 11,0 m;
- dla pozostałych budowli rolniczych – 20 m;

b) liczba kondygnacji nadziemnych – do dwóch kondygnacji;

c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;

4) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń określonych w rozdziale 2 uchwały;

5) pozostawienie istniejącej zabudowy z zachowaniem jej funkcji i parametrów z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz rozbiórki.

6. Dla terenu oznaczonego symbolami od **1MN** do **4MN** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- drogi wewnętrzne,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m²;

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki budowlanej;

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej;

d) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,1 dla działki budowlanej;
- maksymalny – 0,6 dla działki budowlanej;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m w tym:

- dla budynków mieszkalnych – 11,0 m;
- dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat – 7,0 m;

b) liczba kondygnacji nadziemnych:

- trzy kondygnacje dla budynków mieszkalnych;
- jedna kondygnacja dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat;

c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;

4) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń określonych w rozdziale 2 uchwały;

5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg ustaleń określonych w rozdziale 3 uchwały;

6) pozostawienie istniejącej zabudowy z zachowaniem jej funkcji i parametrów z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz rozbiórki.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;

- b) przeznaczenie dopuszczalne:
- zabudowa mieszkaniowa powiązana z działalnością usługową;
 - drogi wewnętrzne;
 - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m²;
 - b) udział zabudowy mieszkaniowej w zagospodarowaniu działki budowlanej nie może przekraczać 40% zabudowy działki budowlanej;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - e) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1 dla działki budowlanej;
 - maksymalny – 0,8 dla działki budowlanej;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m w tym:
 - dla budynków usługowych – 11,0 m;
 - dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat – 7,0 m;
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - trzy kondygnacje dla budynków usługowych;
 - jedna kondygnacja dla zabudowy gospodarczej, garażowej i wiat;
 - c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 4) obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń określonych w rozdziale 2 uchwały;
- 5) pozostawienie istniejącej zabudowy z zachowaniem jej funkcji i parametrów z możliwością jej rozbudowy i przebudowy oraz rozbiórki.

8. Dla terenu oznaczonego symbolami od **1KDD** do **3KDD** w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;
- b) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0 m, oraz zieleni urządzonej.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości do 15,0 m, oraz zieleni urządzonej.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów i użytkowanie obiektów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami uchwały.

Rozdział 9.

Ustalenia końcowe

§ 27. Stan faktyczny na obszarze planu nie uzasadnia określenia pozostałych zagadnień wymienionych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28. Stawką procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- od 1RZP do 8RZP i 1U w wysokości 30%;
- od 1MN do 4MN i od 1RZM do 7RZM w wysokości 10%.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

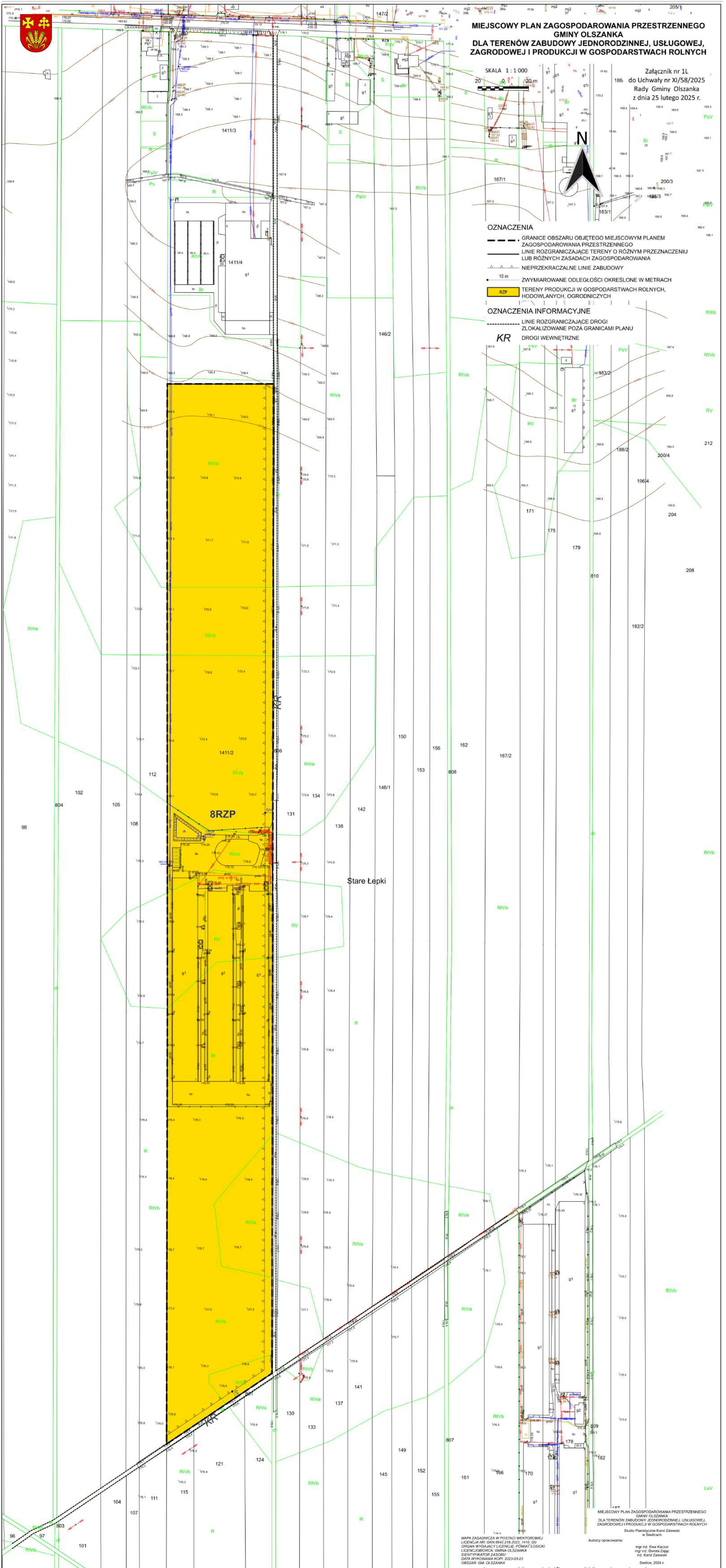
§ 29. W granicach objętych planem traci moc uchwała nr IX/43/2005 Rady Gminy w Olszance z dnia 23.10.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszanka (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 307 z dn. 11.12.2003 r., poz. 8274).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanka.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

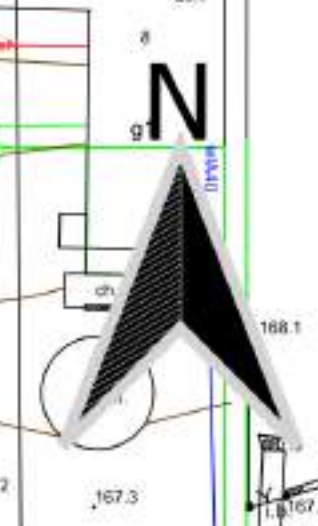
Michał Soszyński



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ, USŁUGOWEJ,
ZAGRODOWEJ I PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH**

Załącznik nr 1L
do Uchwały nr XI/58/2025
Rady Gminy Olszanka
z dnia 25 lutego 2025 r.

SKALA 1 : 1 000



- OZNACZENIA**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKAZALNE LINE ZABUDOWY
 - ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH
 - TERENY PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- LINE ROZGRANICZAJĄCE DROGI ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI PLANU
 - DROGI WEWNĘTRZNE

KR

10m

RZP

RV

RVb

RVc

RVd

RVe

RVf

RVg

RVh

RVi

RVj

RVk

RVl

RVm

RVn

RVo

RVp

RVq

RVr

RVs

RVt

RVu

RVv

RVw

RVx

RVy

RVz

RVaa

RVab

RVac

RVad

RVae

RVaf

RVag

RVah

RVai

RVaj

RVak

RVal

RVam

RVan

RVao

RVap

RVaq

RVar

RVas

RVat

RVau

RVav

RVaw

RVax

RVay

RVaz

RVba

RVbb

RVbc

RVbd

RVbe

RVbf

RVbg

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/58/2025

Rady Gminy Olszanka

z dnia 25 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olszanka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka dla terenów zabudowy jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych.

L P	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Sterdyń w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sterdyń w sprawie rozpatrzenia uwagi		UZASADNIENIE ROZSTRZYGNIECIA	Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	7.11. 2024 r.	[...]	Proponowany zapis w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Rozdział 7 § 25 ust. 3 pkt 3a Dla terenu oznaczonego symbolami od 1RZP do 8RZP ustala się: 3) dla zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garażowej i wiat: - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 0° do 45°	Działki o nr ewid: 323, 324, 325, 331, 332, 333, 334, 335 Obręb Mszanna	Rozdział 7 § 25 ust. 4 pkt 3c Dla terenu oznaczonego symbolami od 3RZP do 8RZP ustala się: 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy: c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°		tak		tak	Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka uchwalonego uchwałą nr LXXIII/296/2023 Rady Gminy Olszanka z dnia 31 sierpnia 2023 r. (tekst i rysunek ujednoliczony) wskazane w uwadze działki ewidencyjne zlokalizowane są w obszarach oznaczonych na rysunku kierunków symbolem R – strefa produkcji rolnej (poła uprawne z małymi kompleksami łąk, pastwisk i zadrzewień). Dla w/w strefy w części III tekstu – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w rozdziale 2 – Kierunki i wskaźniki dotyczące	

2.	28.01. 2024 r.	[...]	Proponowany zapis w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Rozdział 7 § 25 ust. 4 pkt 3c Dla terenu oznaczonego symbolami od 3RZP do 8RZP ustala się: 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy: c) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 0° do 45°	Działki o nr ewid: 323, 324, 325, 331, 332, 333, 334, 335 Obręb Mszanna	Rozdział 7 § 25 ust. 4 pkt 3c Dla terenu oznaczonego symbolami od 3RZP do 8RZP ustala się: 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy: c) dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°		tak		tak	zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, w podrozdziale 2.2. Zasady zagospodarowania terenów funkcjonalno-przestrzennych dla strefy R – tereny produkcji rolnej w katalogu zasad zagospodarowania wskazano: „- dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połąci od 20° do 45° albo dachy przestrzennie kształtowane. Studium nie przewiduje włączeń w tym zakresie.	
----	-------------------	-------	--	--	---	--	-----	--	-----	---	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/58/2025
Rady Gminy Olszanka
z dnia 25 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Olszanka oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Olszanka rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka dla terenów zabudowy jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych nie wprowadza inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji wymienionych wyżej oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/58/2025

Rady Gminy Olszanka

z dnia 25 lutego 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę