



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 lipca 2016 r.

Poz. 7114

UCHWAŁA NR XVI/103/2016 RADY GMINY OLSZANKA

z dnia 22 czerwca 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w obrębie Korczówka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) 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 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), a także na podstawie uchwały Rady Gminy Olszanka Nr IX/53/2015 z dnia 27.08.2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka uchwalonego uchwałą Nr IX/43/2003 Rady Gminy Olszanka z dnia 11 grudnia 2003 r. i po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszanka w obrębie Korczówka, zwaną dalej planem, która obejmuje działki Nr 25 i 27.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na kopii mapy do celów projektowych 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 25,
- 2) od wschodu – wschodnie granice działek nr 25 i 27,
- 3) od południa – południowa granica działki nr 27,
- 4) od zachodu – zachodnie granice działek nr 25 i 27.

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 kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 6) 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 2016 r., poz. 778), 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,

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 Korczówka,
- 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 2016 r., poz. 778),
- 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) **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 infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego,

- 2) wprowadzenie zieleni urządzonej przy granicach terenu objętego planem od strony drogi publicznej, z zastosowaniem zasady, że projektowana zielenie nie może ograniczać widoczności przy zjazdach z terenu objętego planem,
- 3) zasady ogrodzenia terenu:
 - a) maksymalna wysokość 1,7 m,
 - b) maksymalnie 50% powierzchni pełnych z jednolitego materiału.

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) zakaz użytkowania urządzeń emitujących hałas ponad dopuszczalne normy, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RM,
- 4) oddziaływanie obiektów technicznych na otoczenie należy ograniczyć do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 5) ustala się selektywne składowanie odpadów oraz ich zagospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarowania odpadami i przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 6. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM i RP**.

§ 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) zielenie urządzona.

4. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu, t.j. w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 2032W,
- 2) wysokość zabudowy mieszkalnej maksymalnie 12,0 m do kalenicy dachu – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym jedna jako poddasze użytkowe, wysokość innych budynków do 8 m,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 45° albo dachy przestrzennie kształtowane,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,6,
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,04,
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej.

5. Obsługa komunikacyjna i parkingi:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2032W,
- 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 terenu pod zabudowę do produkcji rolnej specjalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RP**.

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, budowle rolnicze, 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) nie wyznacza się nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) budynki o indywidualnych parametrach wynikających z wymagań funkcjonalnych lub technologicznych i maksymalnej wysokości 8 m z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych obiektów i urządzeń o wysokości do 20 m, o ile jest to niezbędne ze względu na technologię produkcji i przepisy odrębne,
- 3) dachy płaskie, dwuspadowe o nachyleniu połaci do 40°,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 0,7,
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
- 7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej.

6. Obsługa komunikacyjna i parkingi:

- 1) dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2032W poprzez drogę wewnętrzną w granicach terenu oznaczonego symbolem RM,
- 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. Teren oznaczony 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) 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) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę stacji transformatorowej oraz linii niskiego napięcia,
- 6) zaopatrzenie w ciepło z własnej kotłowni.

§ 10. 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,
- 2) teren zabudowy produkcji rolnej specjalnej (RP) – 5 miejsc parkingowych na każdych 10 zatrudnionych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 7.

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

§ 12. Nie wyznacza się terenów wymagających szczególnych warunków zagospodarowania.

Rozdział 8.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13. 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.).

§ 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%.

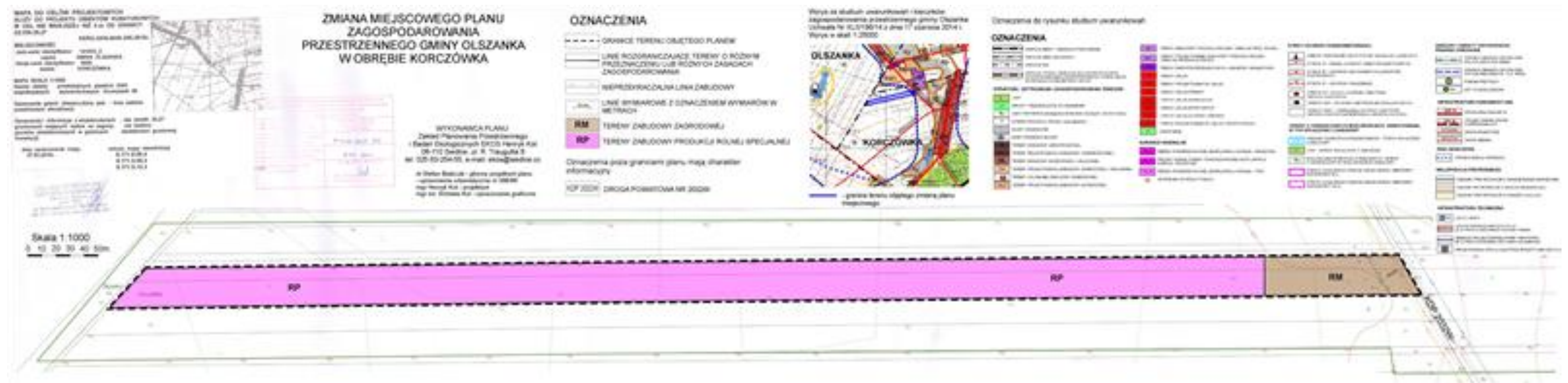
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Olszanka.

§ 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:
Jerzy Filipiuk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/103/2016
Rady Gminy Olszanka
z dnia 22 czerwca 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/103/2016
Rady Gminy Olszanka
z dnia 22 czerwca 2016 r.

Sposób rozstrzygnięcia uwag złożonych do projektu zmiany planu miejscowego

Po wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ewid. 25 i 27 w obrębie **Korczówka**, gmina Olszanka, do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w dniach od 25 kwietnia do 16 maja 2016 r. – w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/103/2016
Rady Gminy Olszanka
z dnia 22 czerwca 2016 r.

**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 2016 r. poz. 778) i art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), Rada Gminy Olszanka rozstrzyga, co następuje:

Na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ewid. 25 i 27 w obrębie Korczówka, gmina Olszanka, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.