

**UCHWAŁA NR XVI/92/2012
RADY GMINY OPINOGÓRA GÓRNA**

z dnia 27 kwietnia 2012 r.

w sprawie zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Chrzanówek, Długoleka, Dzbonie, Elźbiecin, Opinogóra Górna, Opinogóra Kolonia, Kołaków, Kołaki-Budzyno, Kotermań, Pomorze, Przedwojewo, Rembówko, Wierzbowo, Władysławowo, Wola Wierzbowska i Zygmuntowo, gmina Opinogóra Górna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm) oraz uchwały nr IX/53/II Rady Gminy Opinogóra z dnia z dnia 11 sierpnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Chrzanówek, Długoleka, Dzbonie, Elźbiecin, Opinogóra Górna, Opinogóra-Kolonia, Kołaczków, Kołaki-Budzyno, Kotermań, Pomorze, Przedwojewo, Rembówko, Wierzbowo, Władysławowo, Wola Wierzbowska i Zygmuntowo, gmina Opinogóra, uchwała się, co następuje:

Dział I

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1 . 1 . Po stwierdzeniu, że zmiana Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Chrzanówek, Długoleka, Dzbonie, Elźbiecin, Opinogóra Górna, Opinogóra-Kolonia, Kołaczków, Kołaki-Budzyno, Kotermań, Pomorze, Przedwojewo, Rembówko, Wierzbowo, Władysławowo, Wola Wierzbowska i Zygmuntowo, gmina Opinogóra nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Opinogóra Nr XX/99/08 z dnia 18 lipca 2008 r., uchwała

się zmianę Nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Chrzanówek, Długołęka, Dzbonie, Elżbiecin, Opinogóra Górna, Opinogóra-Kolonia, Kołaczków, Kołaki-Budzyno, Kotermań, Pomorze, Przedwojewo, Rembówko, Wierzbowo, Władysławowo, Wola Wierzbowska i Zygmuntowo, gmina Opinogóra.

2 . Integralną część uchwały stanowi rysunek planu jako załącznik nr 1 w skali 1:1000.

3 . Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2:

2) rozstrzygnięcie 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, jako załącznik nr 3.

§2.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku

planu linię, wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku, za wyjątkiem części podziemnych budynków oraz elementów architektonicznych, jak schody zewnętrzne, balkony, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie, rampy, gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego;

2) **przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć wskazaną dla

terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej wynosi minimum 50% udziału powierzchni użytkowej budynków o tej funkcji, w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich budynków występujących na tej działce budowlanej;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, nie

kolidujące z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie lub działce, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu;

4) **terenie lub terenie funkcjonalnym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

5) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć wszelkie usługi z wyłączeniem usług uciążliwych;

6) **zabudowie usługowej uciążliwej** - należy przez to rozumieć:

a) usługi należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) usługi należące do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- c) usługi motoryzacyjne (w tym w szczególności stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji i obiektów obsługi motoryzacyjnej, myjni samochodowych), usługi pogrzebowe, usługi obróbki drewna (w tym w szczególności stolami, tartaków), usługi mechaniczne (w tym w szczególności ślusami, lakierni, blachami), piekarni, usług kamieniarskich, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta, usług hodowli zwierząt;
- 7) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki, budowle i obiekty małej architektury związane z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym, oraz wszelkie instalacje i urządzenia w tym obiekty infrastruktury technicznej wraz z działką budowlaną na której zlokalizowana jest zabudowa.

2 . Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia literowe wraz z numerami wyróżniającymi poszczególne tereny:
 - a) U(MN)1 - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - b) KDZ1 - teren drogi publicznych klasy drogi zbiorczej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§4.1. Ustala się granicę obszaru objętego planem określoną na rysunku planu. Granica obszaru objętego planem stanowi również linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.

2 . Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.

§5.1. Ustala się następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi z numerem wyróżniającym jako przeznaczone na cel publiczny: KDZ1.

2 . Na całym obszarze objętym planem w zgodzie z przepisami odrębnymi dopuszcza się:

1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizacja urządzeń infrastruktury

technicznej;

2) lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem

terenów.

§ 6 . Zasady realizacji ogrodzeń od frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) ustala się realizację ogrodzeń ażurowych z prześwitami z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się realizację podmurówek o maksymalnej wysokości do 30 cm;

3) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych od frontu działki;

4) zakazuje się stosowania ogrodzeń powyżej 170 cm wysokości.

§ 7 . Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje dojazd do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub dróg

wewnętrznych wyznaczonych w planie z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;

2) dopuszcza się dojazd lub dostęp do działki budowlanej poprzez:

a) wydzielenie drogi wewnętrznej innej niż wyznaczona w planie,

b) istniejące drogi publiczne poza granicami planu.

§8.1. Wysokość obiektów budowlanych nie ustalona w planie musi być zgodna z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2.

2 . Nakazuje się uzgadnianie działań inwestycyjnych dotyczących obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m npt i wyższej z właściwą Służbą Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP poprzez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Warszawie w zakresie lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów budowlanych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9 . Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 10 . Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i zapewnienie standardu akustycznego dla terenów,

w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska, poprzez wskazanie terenu oznaczone na rysunku planu symbolem U(MN)1, który należy traktować jako przeznaczony na cele „mieszaniowo - usługowe”.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11 . Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 12.1 . Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej intensywnością zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej powierzchnią biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się lokalizację budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy lub obowiązujących linii zabudowy:

1) nowe budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z

wyznaczonymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowę poza nieprzekraczalnymi liniami

zabudowy dla budynków istniejących przed wejściem planu w życie z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3 . Na terenach, na których nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy lub obowiązujących linii zabudowy, budynki muszą być sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13 . Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych

w stronę tej granicy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 14 . Nie ustala się. Na terenie objętym planem takie tereny nie występują.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15 . 1 . Na terenie objętym planem nie przewiduje się scalania i podziału w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2 . Wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, zgodne z przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) dojeżdż i dojazdów;
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie;
- 4) właściwego gromadzenia odpadów;
- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

3 . Wydzielona działka budowlana musi spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu:
 - a) 18,0 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) minimalna powierzchnia:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 700 m² ;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 800 do 1000 z wyłączeniem działek narożnych lub w dostosowaniu do istniejących podziałów.

4 . Parametry wydzielanych działek ustalone w ust. 3 nie dotyczą:

1) wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej;

2) działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§16.1. Ustala się następujący podział terenów komunikacji drogowej na obszarze planu:

1) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczony symbolem KDZ1 stanowiący fragment

pasa drogowego.

2 . W obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych ustala się wprowadzenie w nowo projektowanych drogach i utrzymanie w istniejących rezerwy terenów zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozdzielczego, kanalizacji sanitarnej, linii elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji telefonicznej - poza jezdniami.

3 . Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

2) dla obiektów usług turystycznych - minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;

3) dla obiektów sportowo - rekreacyjnych - minimum 1 miejsca postojowe na każde

rozpoczęte 40 m² pow. użytkowej;

4) dla szkół, przedszkoli - minimum 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;

5) dla pozostałych usług nieuciążliwych - minimum 1 miejsca postojowe na każde

rozpoczęte 50 m² pow. użytkowej;

4 . Dla dróg wewnętrznych realizowanych w obrębie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie kubaturowe ustala się następujące wymagania:

1) minimalna szerokość drogi dla terenów o funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo

- usługowych: 6 m;

2) zarząd drogi należy do właścicieli nieruchomości, które obsługuje;

3) miejsce i warunki włączenia do publicznego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi publicznej.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§17.1. Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury - sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

2 . W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno - bytowe z gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu oddania do

użytkowania sieci wodociągowej.

3 . W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi

i roztopowymi ustala się:

1) odprowadzania ścieków sanitarnych w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, z

rzutem ścieków do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach do czasu oddania do użytkowania sieci kanalizacyjnej;

- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie ich do ziemi na terenie własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) obowiązek podczyszczania wód opadowych zanieczyszczonych, w stopniu zapewniającym spełnianie wymagań obowiązujących przepisów.

4 . W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się - pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła.

5 . W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejących podlegających rozbudowie linii napowietrzno - kablowych,

poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN;

- 2) usuwanie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami

projektowanymi na koszt i staraniem inwestora.

6 . W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się realizację sieci gazowej.

7 . W zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi w tym w szczególności ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

8 . Pozostałe elementy systemu infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami ogólnymi.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18 . Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów wyłącznie jako zgodne z przeznaczeniem terenów.

Rozdział 11

Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 19 . Ustala się stawkę procentową w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami literowymi z numerami wyróżniającymi: U(MN)1, KDZ1.

Dział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

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

§ 20 . Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U(MN)1**:

1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej lub zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zamieszkania zbiorowego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
- b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 10,0 m od granicy terenu zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z §13 ust. 2,
- b) intensywność zabudowy - maksymalnie 1,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej, d)
maksymalna wysokość zabudowy:

dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych lub mieszkalnych -12,0 m,

- dla budynków pozostałych - 6,0 m,

- dla obiektów małej architektury - do 4,0 m,

- dla innych budowli - nie ustala się; wysokość budowli zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8,

e) dachy:

85

dla budynków usługowych, usługowo - mieszkalnych lub mieszkalnych dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 250 do 450,

- jedno, dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych do 450 dla budynków gospodarczych lub garażowych,

f) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e z zakazem ich dalszego przekraczania.

§ 21 • Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ1:

1) przeznaczenie terenów - teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej. Teren stanowi fragment

pasa drogowego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg klasy drogi zbiorczej,

b) zakazuje się utwardzania terenu żuzłem.

Dział III

USTALENIA KOŃCOWE

Rozdział 1

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 22 . Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opinogóra.

§ 23 . Na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Chrzanówek, Długoleka, Dzbonie, Elźbiecin, Opinogóra Górna, Opinogóra-Kolonia, Kołaczków, Kołaki-Budzyno, Kotermań, Pomorze, Przedwojewo, Rembówko, Wierzbowo, Władysławowo, Wola Wierzbowska i Zygmuntowo, gmina Opinogóra uchwalony uchwałą Rady Gminy Opinogóra XIV/66/07 z dnia 11 grudnia 2007 r.

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

**Przewodniczący Rady Gminy
Jolanta Grochowska**