

UCHWAŁA NR XX/116/2016
Rady Gminy Opinogóra Górna
z dnia 28 października 2016 r.

**w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Opinogóra Dolna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) oraz uchwały nr [XLIII/229/10](#) Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia z dnia 6 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Opinogóra Dolna zmienionej uchwałą nr [XVII/98/2016](#) Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr [XLIII/229/10](#) Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 6 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Opinogóra Dolna uchwała się, co następuje

Dział I
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1 . 1 . Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Opinogóra Dolna nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna, uchwalonego uchwałą Nr [XX/99/08](#) Rady Gminy Opinogóra z dnia 18 lipca 2008 r. zmienionego uchwałą Nr [V/27/2015](#) Rady Gminy Opinogóra z dnia 31 marca 2015 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Opinogóra Dolna.

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) 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;
- 3) zabudowie usługowej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć wszelkie usługi z wyłączeniem usług uciążliwych;
- 4) 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 stolarni, tartaków), usługi

mechaniczne (w tym w szczególności ślusarni, lakierni, blacharni), piekarni, usług kamieniarskich, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta, usług hodowli zwierząt,

5) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki, budowle i obiekty małej architektury, 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) wymiarowanie;
- 5) oznaczenia literowe wraz z numerami wyróżniającymi poszczególne tereny:
 - a) MN 1-6 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) KDZ1 – teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej,
 - c) KDL 1-2 – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
 - d) KDD1 – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej,
 - e) KDW1 – teren drogi wewnętrznej.

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, KDL 1-2, KDD1.

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

- 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

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

- 1) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych od frontu działki;
- 2) 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 . 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 terenów, które należy traktować jako:

1) przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniową” - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od MN1 do MN6.

Rozdział 4

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.

4 . Ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg, oraz szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z wymiarami oznaczonymi na rysunku planu. Jeśli na rysunku planu nie podano odległości lub szerokości należy ją ustalić za pomocą pomiaru na rysunku planu z dokładnością do 1 metra.

§ 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.

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) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami KDL 1-2 stanowiące fragmenty pasów drogowych,
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD1,
- 4) teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW1.

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 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 - 6 m.

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.

2 . Ustala się że parametry sieci infrastruktury technicznej w tym parametry techniczne, ekonomiczne i użytkowe należy przyjmować w dostosowaniu do przepisów ogólnych, norm i aktualnej wiedzy technicznej.

3 . 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.

4 . 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.

5 . W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się – pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła.

6 . 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,

7 . W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się realizację sieci gazowej średniego napięcia, po uprzednim wybudowaniu gazociągu wysokiego ciśnienia zasilającego gminę Opinogóra Górna i stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia.

8 . 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.

9 . 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: MN 1-6, KDZ1, KDL 1-2, KDD1, KDW1.

Dział II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12

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

§ 20 . Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN 1-5:

1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m,

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 wg rysunku planu oraz zgodnie z §12 ust. 2,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,7,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych, usługowo – mieszkalnych lub usługowych - 12,0 m,
- dla budynków pozostałych – 6,0 m,
- dla obiektów małej architektury – do 4,0 m,

e) dachy:

- dla budynków mieszkalnych, usługowo – mieszkalnych lub usługowych dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

- jedno, dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 1° do 45° 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN6:

1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m,

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 wg rysunku planu oraz zgodnie z §12 ust. 2,

b) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,6,

c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

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

- dla budynków pozostałych – 6,0 m,

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

e) dachy:

- dla budynków mieszkalnych, usługowo – mieszkalnych lub usługowych dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 25° do 45°,

- jedno, dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 1° do 45° 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.

§ 22 . 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.

§ 23 . Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL 1-2:

1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej. Tereny te stanowią fragmenty pasów drogowych,

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 lokalnej,

b) zakazuje się utwardzania terenu żuzłem.

§ 24 . Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1 :

1) przeznaczenie terenów – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej,

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 dojazdowej,

b) zakazuje się utwardzania terenu żużlem.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW1:

1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych,

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.

Dział III
USTALENIA KOŃCOWE
Rozdział 13
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Jolanta Grochowska