

UCHWAŁA NR
Rady Gminy Opinogóra Górna
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna
dla fragmentu miejscowości Władysławowo IV**

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. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz na podstawie uchwały Nr LIV/362/2023 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo IV, Rada Gminy Opinogóra Górna stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna przyjętego uchwałą Nr V/27/2015 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 31 marca 2015 r., uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo IV, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 6,24 ha, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) wymiarowanie w metrach;
2. Następujące oznaczenia i informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych: teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 „Subniecka warszawska”.

Opinie wyłożenie

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 2) obszar ograniczonego zagospodarowania (pas ochrony funkcyjnej) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 3) istniejąca sieć i przyłącza kanalizacyjne;
- 4) istniejąca sieć i przyłącza wodociągowe;
- 5) istniejąca sieć i przyłącza energetyczne;
- 6) istniejąca sieć i przyłącza gazowe;
- 7) informacje o drogach zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 3. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Przeznaczenie - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Przeznaczenie to może występować łącznie lub samodzielnie według wymienionych w ustaleniach szczegółowych funkcji zabudowy.
2. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków.
4. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12⁰.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy powiązać z układem dróg publicznych, to jest z drogą Nr 120757W oraz z drogą Nr 120775W, zlokalizowanych poza granicami planu i oznaczonymi na rysunku planu jako droga publiczna Nr 120757W oraz droga publiczna Nr 120775W.
- 2) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne terenu 1MN-U z układem zewnętrznym realizowane będą z istniejących i projektowanych zjazdów z drogi publicznej o nr ew. działki 248 (Nr 120757W) poprzez teren komunikacji drogowej publicznej o symbolu 2KD lub z drogi publicznej Nr 120775W poprzez teren komunikacji drogowej publicznej o symbolu 1KD. Dopuszcza się dojazd lub dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
- 3) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;
 - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
 - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
 - d) 4% liczby stanowisk postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

Opinie wyłożenie

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) W granicach opracowania planu miejscowego znajdują się istniejące sieci infrastruktury technicznej: kanalizacyjnej, energetycznej niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 2) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem MN-U bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granicy działki.
- 3) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.
- 4) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) podłączenie wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - b) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 110 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż \varnothing 40 mm dla przyłączy;
 - c) do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zbiorników przeciwpożarowych.
- 5) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wytwarzających ścieki komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż \varnothing 63 mm dla przewodów tłocznych;
 - c) w przypadku powstawania ścieków przemysłowych, ustala się obowiązek ich podczyszczania przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, do parametrów określonych w przepisach prawnych dotyczących wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm lub do rowów odwodnieniowych z obowiązkiem ich podczyszczania;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 40 mm zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, w zbiornikach retencyjnych, retencyjno - infiltrujących i studniach chłonnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego ustala się nakaz redukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.
- 7) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych Sn 15 kV oraz budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - c) dla elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (pas ochrony funkcyjnej). W ramach informacji planu dla

Opinie wyłożenie

elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV wskazano na rysunku planu obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV po 7,0 m w obie strony od osi linii. W granicach obszaru ograniczonego zagospodarowania obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania linii napowietrznej;

- d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych.
- 8) W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się lokalizację anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach usługowych o wysokości wraz z budynkiem nieprzekraczającej 20 m.
 - 9) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego Ø110 oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy Ø 40mm;
 - c) dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
 - 10) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 2, pkt 11.
 - 11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń i instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW oraz urządzeń fotowoltaicznych, innych niż wolnostojące. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz biogazowni.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
 - 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
 - 4) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.
2. Kształtowanie obiektów użyteczności publicznej oraz przestrzeni publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:
 - 1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka warszawska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej;

Opinie wyłożenie

- 3) na terenach oznaczonych symbolem 1MN-U ustala się zakaz realizacji inwestycji kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 7) na terenie opracowania planu ustala się zakaz tworzenia składowisk odpadów w tym składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 8) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu.

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) teren opracowania planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka warszawska”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
 - 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
 - 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków i budowli naziemnych z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz parkingów, dojazdów i dojść.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.
2. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.
3. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 12. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U, nie może być mniejsza niż: 800 m²;
- 2) zasady i warunki podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 3) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: min. 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 20m;
 - 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 15. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest realizacja drogi o symbolu 2KD wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest realizacja drogi o symbolu 1KD wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1KD, 2KD.
2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
 - 1) nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
 - 2) nakazuje się w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;

Opinie wyłożenie

- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów

§ 18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
1MN-U (pow. 6,12 ha).	<ol style="list-style-type: none">1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.2. Przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, o którym mowa w § 15.3. Ogólne warunki urbanistyczne:<ol style="list-style-type: none">a) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;b) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingi, zieleni urządzona, infrastruktura techniczna;c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogą: zgodnie z rysunkiem planu;d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden samodzielny lokal mieszkalny;e) stanowiska postojowe dla zabudowy usługowej należy wyznaczyć z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb i minimalnego wskaźnika t.j.: 4 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 10 zatrudnionych oraz 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług.4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej:<ol style="list-style-type: none">a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 12⁰ -45⁰;b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;c) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1;d) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli;e) pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni lub grafitu;f) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje wjazd na działkę;g) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,4;h) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1;i) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,2;

	<p>j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej.</p> <p>5. Zasady kształtowania pozostałej zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu w tym dla zabudowy usługowej i magazynów związanych z funkcją usługową:</p> <p>a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 12⁰-45⁰;</p> <p>b) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,0 m (wysokość nie dotyczy zabudowy, o której mowa w lit. c) oraz obiektów budowlanych, o których mowa w § 5, ust. 2, pkt 8 lit. c);</p> <p>c) wysokość dla masztów i pylonów wolnostojących: maks. 25 m;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje wjazd na działkę;</p> <p>e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,6;</p> <p>f) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1;</p> <p>g) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,2;</p> <p>h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej.</p>
<p>1KD (pow. 0,05 ha).</p> <p>2KD (pow. 0,06 ha).</p>	<p>1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>a) teren stanowi poszerzenie pasa drogowego terenu komunikacji drogowej publicznej;</p> <p>b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m;</p> <p>c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>d) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KD: minimum 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 2KD: zmienna od minimum 2,25 m do maksimum 6,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.</p>

§19. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 10%.

§20. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLVI/312/2022 z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Rąbież i Władysławowo (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 13884 z dnia 16 grudnia 2022 r.)

§ 21. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opinogóra Górna.

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

Przewodniczący Rady Gminy