

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY GMINY OPINOGÓRA**

**z dnia .....2018 r.**

w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Chrzanówek I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz uchwały nr XLIII/227/10 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 6 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Chrzanówek I, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§1.**

1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Chrzanówek I 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 Chrzanówek I.
2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu jako załącznik nr 1 w skali 1:1000 składający się z arkuszy A i B.
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) **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;

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) UM1 – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej lub zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy zamieszkania zbiorowego,
    - b) MN1-10 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - c) KDZ1-2 – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
    - d) KDD1-3 – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
    - e) KDW1-4 – tereny dróg wewnętrznych.

## Rozdział 2

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

### §4.

1. Ustala się granicę obszaru objętego planem określoną na rysunku planu.
2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.
3. Ustala się następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi z numerem wyróżniającym jako przeznaczone na cel publiczny: KDZ1, KDZ2, KDD1-3.
4. 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.

### §5.

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 z wyłączeniem drogi krajowej nr 60 klasy GP.

## Rozdział 3

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

### §6.

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 MN10;
- 2) przeznaczone na cele „mieszkaniowo – usługowe” - teren oznaczony na rysunku planu symbolem UM1.

#### Rozdział 4

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

###### §7.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

#### Rozdział 5

##### **Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

###### §8.

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, 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;
  - 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2;
  - 5) gabaryty obiektów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy. Budynki należy lokalizować zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy których położenie określają wymiary oznaczone na rysunku planu.

#### 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**

###### §9.

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

#### Rozdział 7

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

###### §10.

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) 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 działki:
    - a) 16,0 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) minimalna powierzchnia działki:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 700 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100° z wyłączeniem działek narożnych lub w dostosowaniu do istniejących podziałów.
4. Parametry wydzielanych działek ustalone w ust. 3 nie dotyczą:
- 1) wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu.

## Rozdział 8 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

### §11.

1. Ustala się następujący podział terenów komunikacji drogowej na obszarze planu:
  - 1) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej – KDZ1;
  - 2) fragment drogi publicznej klasy drogi zbiorczej – KDZ2;
  - 3) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami KDD1-3;
  - 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW1-4.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:
  - 1) dla zabudowy usług publicznych lub obiektów infrastruktury technicznej – minimum 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
  - 2) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej – minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

## Rozdział 9 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

### §12.

1. 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. Ustala się:
  - a) średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej do 250 mm;
  - b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej od 160 mm;
  - c) ) średnicę sieci kanalizacji deszczowej od 300 mm.

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 – w zgodzie z przepisami ogólnymi.
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**

#### §13.

Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów wyłącznie jako zgodne z przeznaczeniem terenów.

## Rozdział 11

### **Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

#### §14.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości dla całego obszaru objętego planem.

## Rozdział 12

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

## §15.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM1**:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej lub zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
  - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, 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 – 4,0 m,
  - e) dachy:
    - dla budynków usługowych, usługowo – mieszkalnych lub mieszkalnych dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami lub wielospadowe, o spadkach głównych połaci dachowych od 3<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
    - jedno, dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup> dla budynków gospodarczych lub garażowych,
  - f) szerokość elewacji frontowej – do 50,0 m;
  - g) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – minimum 2,6 m maksymalnie 16,0 m;
  - h) ilość kondygnacji nadziemnych – od 1 do 3 z dopuszczeniem poddasza użytkowego jako czwartej kondygnacji nadziemnej;
- 4) zasady i warunki podziału na działki budowlane – zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - zgodnie z ustaleniami planu.

## §16.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1-10**:

- 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 400 m<sup>2</sup>,
  - 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,
  - b) wskaźnik intensywność zabudowy – minimalnie 0,1, maksymalnie 1,0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% 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 – 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 do 45° dla budynków gospodarczych lub garażowych,
  - f) szerokość elewacji frontowej – do 20,0 m;
  - g) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – minimum 2,6 m maksymalnie 10,0 m;
  - h) ilość kondygnacji nadziemnych – od 1 do 2
  - i) dla zabudowy i zagospodarowania istniejących przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f, g, h z zakazem ich dalszego przekraczania;
- 4) zasady i warunki podziału na działki budowlane – zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - zgodnie z ustaleniami planu.

## §17

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ1** i **KDZ2**:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej. Teren **KDZ2** stanowi fragment drogi publicznej;
- 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 oraz przepisami ogólnymi.

## §18

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD1-3** :

- 3) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 4) 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 oraz przepisami ogólnymi,
  - b) zabrania się włączania drogi dojazdowej KDD1 do drogi krajowej nr 60 przylegającej od północy do obszaru planu miejscowego.

§19.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW1-4**:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu.

DZIAŁ I

**USTALENIA KOŃCOWE**

Rozdział 13

**PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

§20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opinogóra.

§21

Na obszarze objętym planem traci moc zmiana ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna uchwalona uchwałą Nr XVIII/113/2001 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 28 lutego 2001 r. i Nr XXVI/165/2001 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 31 maja 2001 r.

§22.

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

Przewodniczący Rady Gminy