

**UCHWAŁA NR XXXIII/297/22**  
**RADY GMINY OSIECK**  
**z dnia 24 marca 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenów mieszkaniowych we wsi Augustówka dla działek o numerach ewidencyjnych**  
**725/10, 725/11, 725/2, 725/12, 726, 849, 848, 850, 865, 866, 864, 867**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 1372 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2021 poz. 741 ze zmianami), w związku z Uchwałą Rady Gminy Osieck Nr XXX/255/18 z dnia 9 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych we wsi Augustówka oraz Uchwałą Rady Gminy Osieck Nr XX/179/20 z dnia 30 listopada 2020 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych we wsi Augustówka, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osieck” przyjętego uchwałą nr XXII/172/17 Rady Gminy Osieck z dnia 24 kwietnia 2017 r. Rada Gminy uchwała:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych we wsi Augustówka dla działek o numerach ewidencyjnych 725/10, 725/11, 725/2, 725/12, 726, 849, 848, 850, 865, 866, 864, 867.

**2.** Granicę planu stanowi granica obszaru objętego planem wskazana na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**3.** Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.1.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwałę – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

- 2) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3, pkt 1);
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej, poza którą dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych z wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć obiekty usługowe zaliczane do przedsięwzięć nie wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

2. Pojęcia i określenia użyte w treści niniejszej uchwały i niezdefiniowane w ustępie 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granice terenu objętego projektem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiaru;
- 5) odcinki dróg publicznych i wewnętrznych wskazane do poszerzenia w liniach rozgraniczających;
- 6) przeznaczenie terenów:
  - a) MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - b) KDL droga lokalna powiatowa
  - c) KDW drogi wewnętrzne.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenu**

§ 4 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN:

- 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:
- liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
  - zieleni;
  - usługi nieuciążliwe o maksymalnej powierzchni użytkowej 100 m<sup>2</sup> i możliwe do realizacji w pierwszym etapie inwestycji;
  - ziemne stawy, w tym rekreacyjne oraz urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi.
- 2.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **KDL** i **KDW** przeznaczeniem podstawowym są:
- tereny komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;
  - lokalizacja infrastruktury technicznej, a w szczególności zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, usługi teleinformatyczne i kanalizacji sanitarnej i zagospodarowania wód opadowych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 5. 1.** Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży w linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem § 5. 2 oraz § 7.

**2.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu zgodnie z Tabela 1.

**Tabela 1. Ustalenia w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy.**

OPIS TERENU Z OZNACZENIEM Z RYSUNKU PLANU, OD KTÓREGO WYZNACZONO LINIE ZABUDOWY		ODLEGŁOŚĆ [m]	SYMBOL TERENU, NA KTÓRYM OBOWIĄZUJE OGRANICZENIE Z UWZGLĘDNIENIEM SASIEDZTWA TERENÓW
DROGA POWIATOWA	KDL	5	MN
DROGI WEWNĘTRZNE	KDW	5	MN
TERENY KOLEJOWE LEŻĄCE POZA GRANICAMI PLANU	KK	10	MN
DROGA GMINA LEŻĄCA PO ZA GRANICAMI PLANU	KDD	5	MN

**3.** Na terenach MN nakazuje się kształtowanie pierwszej linii zabudowy od terenów kolejowych, jako obiekty towarzyszące: infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, niechronione akustycznie obiekty usługowe, garaże, zieleni oraz budowle terenowe takie jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

**§ 6.** Akceptuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną poza wyznaczonymi liniami zabudowy i dopuszcza się jej bieżące utrzymanie oraz przebudowę i modernizację nie

zmieniającą kubatury obiektów.

§ 7. Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki z zastrzeżeniem zapisów rozdziału 8.

§ 8. Ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej do 20,0m.

§ 9. Podział i łączenie działek określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami.

§ 10. Ustala się zakaz zwiększania produkcji zwierzęcej oraz lokalizacji nowych inwestycji związanych z produkcją zwierzęcą.

§ 11. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

§ 12. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

§ 13. Ustala się ochronę środowiska przyrodniczego poprzez oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni.

§ 14. 1. Ustala się nakaz ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed hałasem zgodnie z przepisami o ochronie środowiska.

2. Inwestorom realizującym zabudowę podlegającą ochronie akustycznej w sąsiedztwie linii kolejowej nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących zachowanie dopuszczalnych norm poziomu dźwięku oraz eliminujących negatywny wpływ drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcję budynków, jak i na ludzi w nich przebywających.

§ 15. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyposażonych w sieć drenarską, w razie potrzeby rurociągi drenarskie należy przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego.

§ 16. 1. Akceptuje się ochronę terenów w granicach Nadwiślańskiego Obszaru

Chronionego Krajobrazu.

2. Działania inwestycyjne prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi tej formy ochrony przyrody.

## **Rozdział 5**

### **Kształtowanie przestrzeni publicznych**

§ 17. 1. Wyznacza się tereny przestrzeni publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem KDL.

## **Rozdział 6**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,35;
- 4) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 23.
- 6) Dla budynków i urządzeń:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 10,5 m – do trzech kondygnacji naziemnych;
  - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży 5,0 m – jedna kondygnacja;
  - c) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° lub dachy płaskie.

## **Rozdział 7**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 19. Przy scalaniu i podziale nieruchomości ustala się stosowanie następujących wskaźników:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m<sup>2</sup> i minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
- 2) Kąt położenia bocznej granicy działki w stosunku do pasa drogowego 90° – 70°.
- 3) Parametry, o których mowa w pkt 1 - 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

## Rozdział 8

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

§ 20. 1. Ustala się zakaz sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej i przejazdów kolejowych w odległości zakłócającej ich eksploatację, działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

2. Ustala się zakaz wykonywania robót ziemnych w odległości mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego.

3. Nakazuje się każdorazowo uzgadniać z zarządcą infrastruktury kolejowej roboty ziemne wykonywane w odległości od 4m do 20m od granicy obszaru kolejowego.

## Rozdział 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 21. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem przy pomocy drogi dojazdowej zlokalizowanej poza granicami planu oznaczonej na rysunku symbolem **KDD** tworzącej podstawowy układ komunikacyjny wsi Augustówka oraz drogi lokalnej stanowiącej powiązania zewnętrzne wsi Augustówka, której poszerzenie znajduje się w granicach planu i jest oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**.

2. Ustala się uzupełnienie obsługi komunikacyjnej o projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 22. 1. W zakresie parametrów technicznych dróg ustala się:

- 1) Rezerwację terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** w celu poszerzenia drogi lokalnej znajdującej się poza granicami planu oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL** do **16 m** w liniach rozgraniczających.
- 2) Usytuowanie, wzdłuż linii kolejowej znajdującej się poza granicami planu i oznaczonej na rysunku planu symbolem **KK**, drogi wewnętrznej o szerokości **5 m** w liniach rozgraniczających oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW** zakończonej placem manewrowym o wymiarach 10 x 10 m.

2. W liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej nie dopuszcza się organizacji miejsc postojowych.

§ 23. Ustala się zapewnienie miejsc parkingowych, w tym garaży, w ramach terenów wyznaczonej planem funkcji z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb i minimalnego wskaźnika:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 2) zabudowa usługowa w ramach funkcji dopuszczalnej w terenach mieszkaniowych – 1

miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych;

**§ 24.** Ustala się, że tereny zabudowane będą wyposażone w pełną infrastrukturę techniczną: wodociąg, kanalizację sanitarną komunalną, sieć elektroenergetyczną, sieci i systemy teleinformatyczne.

**§ 25.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi publiczne i wewnętrzne oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN;

2) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą sieć wodociągową i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nominalnej nie mniejszej niż 110 mm dla wodociągów rozdzielczych i 40 mm dla przyłączy;

3) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej;

4) korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu zapewnienia dostaw wody z gminnej sieci wodociągowej.

**§ 26.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) rozbudowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publiczne i wewnętrzne oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN,

2) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć istniejącej i projektowanej kanalizacji gminnej, o przekroju nie mniejszym niż 200 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz 63 mm dla przewodów tłocznych.

3) w przypadku powstawania ścieków przemysłowych, ustala się obowiązek ich podczyszczania przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji gminnej do parametrów określonych w przepisach prawnych dotyczących wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych,

4) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów generujących ścieki komunalne do sieci kanalizacji gminnej,

5) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji gminnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych oraz ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

**§ 27. 1.** Wody opadowe i roztopowe z dróg odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej lub rowów odwodnieniowych z obowiązkiem ich podczyszczania.

**2.** Wody opadowe i roztopowe przechwycone i przechowywane będą na działkach budowlanych lub odprowadzane do zbiorczego systemu kanalizacji deszczowej.

3. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych, retencyjno – infiltrujących i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej.

4. Wyklucza się stosowanie rozwiązań odwodnieniowych obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związane z odprowadzaniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających oraz możliwość wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe.

§ 28. Ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą do ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła.

§ 29. 1. Ustala się możliwość budowy nowych i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV oraz budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z zasadami obowiązującymi operatorów sieci elektroenergetycznych.

2. Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych w pasach drogowych.

3. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW z zakazem lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.

§ 30. Dopuszcza się lokalizację nośników anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach, a ich wysokość licząc od miejsca montażu nie powinna przekraczać 3 m.

§ 31. 1. Ustala się nieograniczony dostęp do sieci gazowej, wykonywanej w miarę zapotrzebowania, zgodnie z zasadami obowiązującymi operatorów sieci gazowych.

2. Ustala się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i publicznych.

3. Dopuszcza się realizację gazowych sieci w szczególności urządzeń obsługi gazociągów poza terenami ulic.

## **Rozdział 10**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 32. Do czasu wykonania planu dopuszcza się realizację aktualnego użytkowania terenów oraz remonty budynków i obiektów niezgodnych z przeznaczeniem uchwalonym w planie z wyłączeniem rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.



## **Rozdział 11**

### **Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego**

§ 33. 1. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL.

## **Rozdział 12**

### **Pozostałe ustalenia**

§ 34. Warunki faktyczne na obszarze objętym planem wskazują na brak podstaw do dokonania ustaleń w zakresie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów zagrożonych osuwaniem się ziemi, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 35. Ustala się stawkę naliczania opłat związanych z ustaleniami planu w następujący sposób:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10 %;
- 2) pozostałe tereny – 0 %.

## **Rozdział 13**

### **Przepisy końcowe**

§ 36. W granicach planu tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych we wsi Augustówka uchwalonego uchwałą Nr VI/31/94 Rady Gminy w Osiecku z dnia 03.12.1994.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osieck.

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

**Przewodniczący Rady**

**Irena Hulisz**