

**UCHWAŁA NR ...../...../23**  
**RADY GMINY OSIECK**  
**z dnia ..... 2023**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działki ew. nr 580/1 w obrębie geodezyjnym Augustówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. 2023 poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503 ze zmianami), w związku z Uchwałą Rady Gminy Osieck Nr XXIV/221/21 z dnia 24 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 580/1 w obrębie 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 dla działki ew. nr 580/1 w obrębie Augustówka.

**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) MNU tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - b) KDD drogi dojazdowe gminne

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenu**

§ 4 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem MNU:
  - 1) przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa z dopuszczeniem zabudowy wyłącznie mieszkaniowej lub zabudowy wyłącznie usługowej;
  - 2) przeznaczeniem dopuszczalnym są:

- a) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
- b) zieleni;
- c) urządzenia służące do gospodarowania wodami opadowymi,
- d) budynki gospodarcze i garażowe.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **KDD** przeznaczeniem podstawowym są:

- 1) tereny komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;
- 2) 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 ład przestrzennego

§ 5. 1. Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, budynków usługowych, 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 Tabelą 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 SĄSIEDZTWA TERENÓW
DROGA POWIATOWA LEŻĄCA PO ZA GRANICAMI PLANU	KDL	5	MNU
DROGA GMINA	KDD	5	MNU

§ 6. Akceptuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną poza wyznaczoną linią zabudowy i dopuszcza się jej bieżące utrzymanie oraz przebudowę i modernizację nie zmieniającą kubatury obiektów.

§ 7. Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, budynków usługowych, budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki.

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

§ 11. 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**

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

§ 13. 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**

§ 14. 1. Wyznacza się teren przestrzeni publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

#### **Rozdział 6**

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

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU ustala się:

- 1) Minimalna intensywność zabudowy – 0,09;
- 2) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,35;
- 3) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) Ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniem zawartym w § 18.
- 5) 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

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

§ 16. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem przy pomocy drogi dojazdowej zlokalizowanej poza granicami planu, której poszerzenie znajduje się w granicach planu i jest oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** oraz drogi lokalnej zlokalizowanej poza granicami planu oznaczonej na rysunku planu symbolem *KDL*.

§ 17. W zakresie parametrów technicznych dróg ustala się rezerwację terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** w celu poszerzenia drogi dojazdowej znajdującej się poza granicami planu oznaczonej na rysunku planu symbolem *KDD* do 10 m w liniach rozgraniczających.

§ 18. Ustala się zapewnienie miejsc parkingowych, w tym garaży, w ramach terenu 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 – 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;

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

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających drogi publiczne oraz w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem MNU;

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.

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

1) rozbudowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających drogi publiczne oraz w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem MNU,

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

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

**§ 22. 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.

**§ 23.** Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną do ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń o niskoemisyjnych technologiach wytwarzania energii.

**§ 24. 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.** Dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 50kW z zakazem lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni.

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

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

## **Rozdział 8**

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

§ 27. 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 9**

### **Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego**

§ 28. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD.

## **Rozdział 10**

### **Pozostałe ustalenia**

§ 29. Warunki faktyczne na obszarze objętym planem wskazują na brak podstaw do dokonania ustaleń w zakresie: szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, 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 ponadlokalnym oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 10 %;
- 2) pozostałe tereny – 0 %.

## **Rozdział 11**

### **Przepisy końcowe**

§ 31. W granicach planu tracą moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych we wsi Augustówka uchwalonego uchwałą Nr XXI/185/20 Rady Gminy w Osiecku z dnia 23 października 2020r.

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osieck.

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

Przewodniczący Rady Gminy