

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OSIECKU
z dnia roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki ewidencyjnej nr 253/1 w obrębie geodezyjnym Natolin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust.3 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 w związku z Uchwałą Rady Gminy Osieck Nr L/436/23 z dnia 28 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 253/1 w obrębie geodezyjnym Natolin, 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 24.04.2017 r. (ujednolicony tekst i rysunek) Rada Miejska w Osiecku uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 253/1 w obrębie geodezyjnym Natolin.

2. Granicę planu stanowi granica działki ewidencyjnej nr 253/1 we wsi Natolin gmina Osieck zgodnie z załącznikiem 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 GML.

§ 2.1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – 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 uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczających lub krawędzi jezdni, poza którą dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć obiekty usługowe nie zaliczane do przedsięwzięć 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 obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) przeznaczenie terenu opisane symbolem literowym i cyfrowe.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenu

§ 4. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe;
 - b) liniowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem oraz budynki gospodarcze i garaże;
 - c) tereny zieleni urządzonej oraz stawy i urządzenia wodne.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) **12 m** od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN stanowiącej granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz granicę działek ewidencyjnych o nr: 252 i 250 znajdujących się poza granicami planu;
- b) **8 m** od krawędzi jezdni drogi powiatowej znajdującej się po za granicami planu oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym *KDP*.

2. Szczegółowy przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazano na rysunku planu.

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

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

Rozdział 4 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. W granicach obszaru planu zakazuje się lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- b) biogazowni;
- c) zakładów spopielenia zwłok;
- d) grzebowisk zwierząt;
- e) działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów;

- f) elektrowni wiatrowych z wyjątkiem mikroinstalacji;
- g) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną innych niż montowane na dachach budynków;
- h) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- i) obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy oraz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych.

§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- a) zgodnie z przepisami odrębnymi, teren 1MN kwalifikuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne;
- b) nakaz zapewnienia ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się stosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych.

§ 10. Nakazuje się, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 11. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie urządzeń wodnych w tym urządzeń melioracji wodnych ustala się:

1. jeśli w czasie wykonywania prac budowlanych zostaną odkryte jakiegokolwiek podziemne urządzenia melioracji wodnych lub urządzenia wodne nieobjęte wyżej wspomnianą ewidencją, kolidujące z budowanymi obiektami, to ich likwidacja lub przebudowa wymaga uzyskania zgody wodnoprawnej o której mowa w art. 389 ustawy Prawo wodne.

2. po wykonaniu przebudowy urządzenia melioracji wodnych, zgodnie z art. 196 ustawy Prawo wodne należy przekazać do Zarządu Zlewni w Warszawie zgłoszenie zawierające m in. mapę powykonawczą - celem uaktualnienia prowadzonej ewidencji.

3. zgodnie z art. 192 ustawy Prawo wodne zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych w tym urządzeń melioracji wodnych.

4. art. 205 ustawy Prawo wodne stanowi, iż utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy — do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

5. Właściciele działek na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych są zobowiązani do partycypacji w utrzymaniu urządzeń melioracji wodnych mających wpływ na ich działki.

§ 13. Ustala się ochronę terenów w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi form ochrony przyrody.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1. minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
- 2. maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
- 3. maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 %;

4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej;
5. maksymalną wysokość zabudowy równą 10 m w tym:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 10,0 m oraz do dwóch kondygnacji naziemnych;
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży 5,0 m;
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
 - d) dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie;
 - e) nakaz dostosowania obiektów usługowych w zakresie dostępności architektonicznej, dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
 - f) Ilość miejsc parkingowych, w tym miejsc w garażach, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb w tym potrzeb w zakresie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniającą potrzeby osób niepełnosprawnych oraz zastosowaniem minimalnych wskaźników:
 - 2 miejsce postojowe dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 1 miejsce postojowe na 3 stanowiska pracy lub na każde 100 m² powierzchni usług.

Rozdział 6

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

§ 15. 1 Wyznacza się strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, której granica przebiega 7,5 m od osi linii energetycznej.

2. Ustala się wykorzystanie terenu bez możliwości wznoszenia budynków, nasadzeń drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Dla terenu 1MN ustala się dostęp do drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym *KDP*.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy stanowiące dostęp do drogi powiatowej znajdującej się poza granicami planu oznaczonej na rysunku planu symbolem informacyjnym *KDP*.

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

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1. rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN;

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.

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1. rozbudowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN;

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.

§ 20. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną do ogrzewania budynków z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła.

§ 21. 1. Dopuszcza się budowę 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 i instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych z zastrzeżeniem § 8 lit.: b, f i g.

§ 22. 1. Wody opadowe i roztopowe przechwycone i przechowywane będą na działkach budowlanych.

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

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

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

2. Dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w liniach rozgraniczających terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN.

Rozdział 8

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 25. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1) dopuszcza się wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem;

2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy, w czasie trwania budowy.

Rozdział 9

Pozostałe ustalenia

§ 26. 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 oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i szczegółowych zasad podziału nieruchomości.

§ 27. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości: 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN.

Rozdział 10 **Przepisy końcowe**

§ 28. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osieck przyjętego Uchwałą Rady Gminy Nr XXX/127/01 z dnia 27 czerwca 2001 (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 173 poz. 2724).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Osieck.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Osiecku