

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OSIECKU
z dnia2025 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki ew. nr 1365, 1366, 1367/2, 1367/1, 1368, 1389, 1390, 1391
w obrębie geodezyjnym Pogorzel**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1130), w związku z art. 67 ust.3 pkt. 1 i 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 w związku z Uchwałą Rady Gminy Osieck nr XLVII/420/23 z dnia 9 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 1365, 1366, 1367/2, 1367/1, 1368, 1389, 1390, 1391 w obrębie geodezyjnym Pogorzel, 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. (ujednolicony tekst i rysunek) Rada Miejska w Osiecku uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ew. nr 1365, 1366, 1367/2, 1367/1, 1368, 1389, 1390, 1391 w obrębie geodezyjnym Pogorzel.

2. Granicę planu stanowi granica 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, 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 dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie.

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) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) symbole literowe i cyfrowe określające różne przeznaczenie terenu;
- 7) strefa zieleni.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 4. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** i **2MN** ustala się:

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

2. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR** i **2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja infrastruktury technicznej, a w szczególności: wodociągów, linii elektroenergetycznych, sieci teleinformatycznych, kanalizacji sanitarnej, urządzeń służących do zagospodarowania wód opadowych.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) **6 m** od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN stanowiącej granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz granicę pasa drogowego drogi wojewódzkiej znajdującej się poza granicami planu oznaczonej na rysunku planu symbolem *KDW*;
- 2) **6 m** od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR;
- 3) **5 m** od linii rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR i 2KR;
- 4) **5 m** od linii rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN stanowiącej granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

oraz granicę pasa drogowego drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami planu oznaczonej na rysunku planu symbolem *KR*;

5) **5 m** od linii rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN stanowiącej granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz granicę pasa drogowego drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami planu oznaczonej na rysunku planu symbolem *KR*;

6) **100 m** od linii rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN stanowiącej granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z ciekim Bełch znajdującym się poza granicami planu oznaczonym na rysunku planu symbolem *WS*.

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 z zastrzeżeniem zapisów rozdziału 8.

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

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. W granicach obszaru planu zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) biogazowni;
- 3) zakładów spopielania zwłok;
- 4) grzebówisk zwierząt;
- 5) działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów;
- 6) elektrowni wiatrowych z wyjątkiem mikroinstalacji;
- 7) wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego;
- 8) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 9) obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy oraz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych.

§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi, teren 1MN i 2MN kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nakaz zapewnienia ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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. Nakazuje się zachowanie strefy zieleni w pasie szerokości 100 m wskazanej na rysunku planu wzdłuż, znajdującego się poza granicami planu, cieką Bełch oznaczonego na rysunku planu symbolem *WS*, w której dopuszcza się realizację stawów, urządzeń wodnych i dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej lub pozostawienie w dotychczasowym sposobie użytkowania.

§ 12. W celu ochrony gruntów urodzajnych nakazuje się oszczędne korzystanie z terenu oraz bezwzględne zachowanie powierzchni biologicznie czynnej.

§ 13. Nakazuje się stosowanie rozwiązań chroniących zasoby wody pitnej w szczególności retencjonowanie wód opadowych.

§ 14. Nakazuje się stosowanie ekologicznych źródeł energii cieplnej oraz palenisk niskoemisyjnych.

§ 15. 1. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nakazuje się przechowywanie odpadów w sposób zapobiegający infiltracji przez wody opadowe.

§ 16. 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.

§ 17. Ustala się ochronę terenów w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszarów Natura 2000 t. j. Specjalnego obszaru ochrony siedlisk PLH140001 Ostoja Bagno Całowanie i Obszaru specjalnej ochrony ptaków PLB140011 Bagno Całowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi form ochrony przyrody.

Rozdział 5

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

§ 18. 1. Ustala się ochronę obszaru położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, której granica została wyznaczona w decyzji z dnia 10.03.1978 r. o wpisie w/w obszaru do rejestru zabytków pod nr A-260 i przebiega w odległości 150 m od granic cmentarza przykościelnego zabytkowego kościoła wpisanego do rejestru zabytków.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej oraz masztów i innych dominant wysokościowych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN i 2MN** ustala się:

- 1) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,09;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,4;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 %;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy – 12 m w tym:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 12 m oraz do trzech kondygnacji naziemnych;
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży 5,0 m;
 - c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie;
 - d) 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 minimalnego wskaźnika - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. Ustala się możliwość dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości na terenach 1MN i 2MN uwzględniając następujące wskaźniki:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 20 m.

2. Wskaźników określonych w ust. 1 nie uwzględnia się przy wydzieleniu działek:

- 1) pod drogi wewnętrzne oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) pozostałych po wydzieleniu działek pod drogi wewnętrzne oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 7

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

§ 21. 1. Wyznacza się strefę ochronną istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, której granica przebiega 7,5 m od osi linii energetycznej po obu jej stronach.

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

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Dla terenu 1MN i 2MN ustala się dostęp do drogi wojewódzkiej znajdującej się poza granicami planu oznaczonej na rysunku planu symbolem *KDW* poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR i 2KR oraz drogi wewnętrzne znajdujące się poza granicami planu oznaczone na rysunku planu symbolami *KR*.

2. Zachowuje się istniejące zjazdy stanowiące dostęp do drogi wojewódzkiej znajdującej się poza granicami planu oznaczonej na rysunku planu symbolem *KDW*.

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

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR i 2KR oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN i 2MN;
- 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.

§ 25. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) rozbudowę gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR i 2KR oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN i 2MN;

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.

§ 26. Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną do celów grzewczych i technologicznych, z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem § 8 lit.: b, f i g.

§ 27. 1. Ustala się możliwość budowy nowych i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz budowy stacji transformatorowych SN/NN zgodnie z zasadami obowiązującymi operatorów sieci elektroenergetycznych.

2. Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych w terenach komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KR i 2KR.

3. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych instalacji pozyskujących energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 8 lit.: b, f i g.

§ 28. 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.

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

§ 30. 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 tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR i 2KR.

3. Dopuszcza się realizację gazowych sieci w szczególności urządzeń obsługi gazociągów poza terenami wskazanymi w ust. 2.

Rozdział 9

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. 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 10

Pozostałe ustalenia

§ 32. 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 dóbr kultury współczesnej.

§ 33. 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 i 2MN.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 34. 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).

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Osiecku

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Osiecku
z dnia 2025 roku

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Osiecku o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki ew. nr 1365, 1366, 1367/2, 1367/1, 1368, 1389, 1390, 1391
w obrębie geodezyjnym Pogorzela.**

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 1365, 1366, 1367/2, 1367/1, 1368, 1389, 1390, 1391 w obrębie geodezyjnym Pogorzela wyłożonego do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie, Rada Miejska w Osiecku nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm).

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Osiecku
z dnia 2025 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Miasta Osieck oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Osiecku rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 1365, 1366, 1367/2, 1367/1, 1368, 1389, 1390, 1391 w obrębie geodezyjnym Pogorzelska nie wprowadza inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji wymienionych wyżej oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Osiecku
z dnia 2025 roku

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 poz. 1130 ze zm.).

Uzasadnienie
do Uchwały nr Rady Miejskiej w Osiecku z dnia 2025
roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla działki ew. nr 1365, 1366, 1367/2, 1367/1, 1368, 1389, 1390,
1391 w obrębie geodezyjnym Pogorzel.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 1365, 1366, 1367/2, 1367/1, 1368, 1389, 1390, 1391 w obrębie geodezyjnym Pogorzel został sporządzony w wyniku podjęcia w dniu 9 maja 2023 r. przez Radę Gminy Osieck uchwały nr XLVII/420/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 1365, 1366, 1367/2, 1367/1, 1368, 1389, 1390, 1391 w obrębie geodezyjnym Pogorzel.

Postępowanie przy sporządzeniu projektu planu zostało przeprowadzone zgodnie z procedurami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), ustawie 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 ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Postępowanie było jawne, przejrzyste oraz zapewniało udział społeczeństwa w pracach nad planem.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 1365, 1366, 1367/2, 1367/1, 1368, 1389, 1390, 1391 w obrębie geodezyjnym Pogorzel była zmiana przeznaczenia terenu. Na obszarze objętym planem wskazano przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury plan miejscowy ustala zasady ochrony i kształtowania przestrzeni poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe przeznaczenie terenu uwzględnia kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz oczekiwania inwestorów w zakresie rozwoju mieszkalnictwa.

W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych plan ustala przeznaczenie terenów umożliwiające realizację zabudowy kubaturowej, dla której ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu.

W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych plan ustala minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. W planie ustala się ochronę terenów w granicach w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszarów Natura 2000 t. j. Specjalnego obszaru ochrony siedlisk PLH140001 Ostoja Bagno Całowanie i Obszaru specjalnej ochrony ptaków PLB140011 Bagno Całowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi form ochrony przyrody. Obszar objęty planem położony jest nad ciekim Bełch. Na podstawie ustawy o ochronie przyrody w pasie 100 m od cieku obowiązuje zakaz zabudowy, który w planie jest realizowany poprzez wprowadzenie strefy zieleni oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 100 m od cieku. Ponadto na obszarze planu wprowadzono zakazy: lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczenie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy; odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej stwierdzono, że obszar sąsiaduje z cmentarzem przykościelnym zabytkowego kościoła wpisanego do rejestru zabytków. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę obszaru położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, której granica została wyznaczona w decyzji z dnia 10.03.1978 r. o wpisie w/w obszaru do rejestru zabytków pod nr A-260 i przebiega w odległości 150 m od granic cmentarza przykościelnego zabytkowego kościoła wpisanego do rejestru zabytków. Dla obszaru podlegającego ochronie wprowadzono zakaz lokalizacji zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej oraz masztów i innych dominant wysokościowych. Brak jest dóbr kultury współczesnej w granicach planu.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan wprowadził zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. Wskazano konieczność zapewnienia właściwej liczby miejsc parkingowych, w tym dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni miejscowy plan, ustala zasady inwestowania pozwalające na optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej.

Plan miejscowy kształtuje prawo własności, w zakresie dopuszczonym przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania. Ustalenia planu nie nakładają ograniczeń niezgodnych z takim oczekiwaniem właścicieli terenów objętych planem, które mieści się w granicach określonych przepisami prawa.

W zakresie potrzeb obronności plan nie wskazuje lokalizacji obiektów związanych z obronnością państwa.

W zakresie potrzeb interesu publicznego plan dopuszcza realizację inwestycji celu publicznego szczególnie infrastrukturalnych.

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, plan umożliwia realizację infrastruktury sieciowej. Plan nie wprowadza zakazu realizacji sieci szerokopasmowych.

W trakcie prac nad planem miejscowym zapewniono udział społeczeństwa przy tworzeniu tego dokumentu. Informacja o możliwości składania wniosków oraz o konsultacjach społecznych dostępna była w prasie na tablicy ogłoszeń oraz w Internecie.

Procedura przygotowania i uchwalania planu była jawna i przejrzysta. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna. W przewidzianym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu.

W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, nie przewiduje się wzrostu zapotrzebowania na wodę. Plan ustala zachowanie indywidualnych ujęć wody.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz Miasta i Gminy Osieck dokonał ważenia interesu publicznego i prywatnego. Opracowany plan jest efektem uwzględnienia wniosków wnoszących o sporządzenie planu miejscowego zmieniającego dotychczasowe przeznaczenia.

Dla projektu planu została opracowana „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu...”. Z uwagi na charakter obszaru objętego planem, strukturę własności, sposób zainwestowania, przyjęto, że finansowanie projektu inwestycyjnego, zgodnie z przeznaczeniem planu, będzie realizowane w 100% poprzez środki własne właścicieli nieruchomości.

Dla potrzeb planu opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, która jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W prognozie nie zidentyfikowano nieprawidłowych rozwiązań planistycznych, które mogłyby trwale negatywnie

oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi. Wskazano również, że realizacja planu nie będzie miała wpływu na przedmiot ochrony i integralność obszarów Natura 2000, a także na inne obszary i obiekty objęte ochroną prawną i planowane do objęcia ochroną na terenie gminy Osieck oraz na stan kompleksów leśnych.

Realizacja planu nie będzie zwiększała transportochłonności. Przewidywane w planie tereny zlokalizowane są w obszarach posiadających dostęp do istniejących form transportu zbiorowego na terenie Miasta i Gminy Osieck.

Plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Plan miejscowy zakłada efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych. Rozmieszczenie terenów objętych planem względem istniejącej infrastruktury technicznej pozwala na optymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych.

Uchwalenie planu miejscowego nie wpłynie negatywnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą XXXII/266/18 Rady Gminy Osieck z dnia 27 czerwca 2018r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Osieck oraz aktualności obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie stwierdzono nieaktualność planu gminy Osieck i zasadność wprowadzania sukcesywnych zmian w odpowiedzi na składane wnioski.

Zakres ustaleń wynikających z miejscowego planu nie wpływa na ustalenia Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych.

Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 1365, 1366, 1367/2, 1367/1, 1368, 1389, 1390, 1391 w obrębie geodezyjnym Pogorzal jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i został sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.