



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 16 grudnia 2022 r.

Poz. 13884

### UCHWAŁA NR XLVI/312/2022 RADY GMINY OPINOGÓRA GÓRNA

z dnia 14 grudnia 2022 r.

#### **w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Rąbież i Władysławowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079 i 1561), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) oraz uchwały nr VII/43/2015 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rąbież i Władysławowo zmienionej uchwałą nr XXIII/135/2017 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Rąbież i Władysławowo, uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rąbież i Władysławowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna, uchwalonego uchwałą Nr XX/99/08 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 18 lipca 2008 r. zmienionego uchwałą Nr V/27/2015 Rady Gminy Opinogóra z dnia 31 marca 2015 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rąbież i Władysławowo w części dotyczącej miejscowości Władysławowo.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik graficzny nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3,
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4.

**§ 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) wymiarowanie;
- 5) oznaczenia literowe wraz z numerami wyróżniającymi poszczególne tereny:
  - a) MN1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) KDD1 – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład 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.

**§ 5. 1.** Ustala się następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi z numerem wyróżniającym jako przeznaczone na cel publiczny: KDD1.

2. 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.

**§ 6.** Od frontu działki budowlanej zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje dojazd do działek z przyległych dróg publicznych wyznaczonych w planie z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się dojazd lub dostęp do działki poprzez:
  - a) wydzielenie drogi wewnętrznej,
  - b) istniejące drogi publiczne poza granicami planu.
  - c) ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

### **Rozdział 3.**

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

§ 8. 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” - teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN1.

### **Rozdział 4.**

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

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

### **Rozdział 5.**

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

§ 10. 1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, 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 §13 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**

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

### **Rozdział 7.**

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

§ 12. 1. Na terenie objętym planem nie przewiduje się scalania i podziału w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. Wydzielona działka musi spełniać następujące parametry:

- a) minimalna szerokość frontu - 16,0 m,
- a) minimalna powierzchnia - 400 m<sup>2</sup> ;
- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup> z wyłączeniem działek narożnych.

2. Parametry wydzielanych działek ustalone w ust. 3 nie dotyczą wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 13. 1. Ustala się następujący podział terenów komunikacji drogowej na obszarze planu:

- 1) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD1.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

**§ 14.** 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 – sieć gazowa nie występuje.

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**

**§ 15.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

## **Rozdział 11.**

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

**§ 16.** Ustala się stawkę procentową w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem literowymi z numerami wyróżniającymi MN1. Dla pozostałych terenów stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości wynosi 0%.

**Rozdział 12.****Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 17.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN1**:

- 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>,
- 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 1,2,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: –dla budynków mieszkalnych, usługowo – mieszkalnych lub usługowych - 10,0 m, –dla budynków pozostałych – 8,0 m, –dla obiektów małej architektury – do 4,0 m,
  - e) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>,
  - f) szerokość elewacji frontowej – do 22,0 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.
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD1**:

- 1) przeznaczenie terenów – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m.

**Rozdział 13.****PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Jolanta Grochowska**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/312/2022

Rady Gminy Opinogóra Górna

z dnia 14 grudnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Gminy Opinogóra Górna rozstrzyga, co następuje: do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rąbież i Władysławowo nie wpłynęły żadne uwagi, wobec czego nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI/312/2022

Rady Gminy Opinogóra Górna

z dnia 14 grudnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

**I. Zadania własne gminy:** Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, realizowanych na terenie objętym planem, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę wodociągu i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę dróg gminnych. Przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.) podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:
- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepłą i paliwa gazowe będą finansowane zgodnie z przepisami prawa.

**II. Budowa dróg.** Budowa dróg gminnych wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem realizowana będzie przez Gminę.

**III. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w pkt I i II** Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą o ochronie środowiska. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami. Realizacja i finansowanie pozostałych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w pkt I i II będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**IV. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji na terenach objętych planem będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328, z późn. zm.) ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwa publicznoprawne. Zadania w zakresie budowy sieci elektrycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, z późn. zm.). Prognozowane źródło finansowania przez Gminę:

1. pełny udział środków własnych,
  2. częściowy udział środków własnych wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących:
- dotacje z budżetu Unii Europejskiej,
  - kredyty i pożyczki preferencyjne,
  - fundusze UE,
  - innych środków zewnętrznych,

- udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/312/2022

Rady Gminy Opinogóra Górna

z dnia 14 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**