

Uchwała Nr
Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo III

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1908 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w wykonaniu uchwały Nr XXXV/204/2021 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo III, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna, uchwalonego uchwałą Nr XX/99/08 Rady Gminy Opinogóra z dnia 18 lipca 2008 r. zmienionego uchwałą Nr V/27/2015 Rady Gminy Opinogóra z dnia 31 marca 2015 r. uchwała się, co następuje:

§1.

Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo III zwany dalej planem.

§2.

1. Obszar planu określony został na rysunku planu granicą obszaru objętego planem.
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 - stanowiące załącznik nr 4.

§3.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) oznaczenie literowe z numerem wyróżniającym terenu funkcjonalnego.

§4.

1. Ustala się obszar planu jako teren funkcjonalny określony na rysunku planu linią rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania i następującym oznaczeniem literowym z numerem wyróżniającym:
 - 1) **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale użyte jest pojęcie lub określenie:
 - 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczającą minimalną odległość od granicy

działki w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku. Ustalenie linii zabudowy nie jest obowiązujące dla 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 które należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§6.

Nie określa się zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na brak występowania na terenie objętym planem przedmiotowej problematyki.

§7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN – jak dla terenu przeznaczonego do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§8.

W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§9.

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych na cel publiczny.

§10.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie związanego z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem produkcji rolniczej.

§11.

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

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną-gminną dz. nr 36, 33/26, 37/10, obr. Władysławowo oraz drogi wewnętrzne nr 33/24, 33/8, 33/18, 33/5;
 - 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych dojazdów, dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu.
2. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w tym przepisami o odpadach.
3. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

- 1) budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków wskazanej przez Wójta Gminy Opinogóra Górna zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych podziemnych zbiorników bezodpływowych ścieki lub indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, z zastrzeżeniem lit. b).
 - b). Ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności. Nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej lub w inny sposób zgodny z przepisami ogólnymi;
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i dróg do kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm lub poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
- 4) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się podłączenie budynków do bezodpływowego zbiornika na ścieki lub do przydomowej oczyszczalni ścieków.
4. Działki budowlane i budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.
5. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
 - 1) budynki muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego lub odnawialnego źródła energii z wyłączeniem biogazowi i energii wiatrowej.

§12

Ustalenia dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**:

1. Przeznaczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem. Jak przeznaczenie towarzyszące dopuszcza się nieuciążliwą zabudowę usługową.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,15;
 - b) maksymalna – 0,8;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60;
 - 4) udział powierzchni zabudowy:
 - a) minimalny – 0,15;
 - b) maksymalna – 0,4;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
 - 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług;

- b) potrzeby parkingowe muszą być realizowane na działce lub zespole działek budowlanych objętych zamiarem inwestycyjnym;
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
 - d) minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny.
- 7) gabaryty budynków:
- a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
 - b) maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji (gzymsu, attyki) - 10,0 m;
 - c) dachy głównych połaci dachowych jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°. Dopuszcza się również dach płaskie;
- 8) jako zabudowę towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się budynki usługowe, garażowe, gospodarcze oraz wiaty i altany o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 70,0 m², wysokości zabudowy nie większej niż 6,0 m, jednokondygnacyjne, niepodpiwniczone, z dachami dopasowanymi do geometrii dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego posadowionego na tej samej działce budowlanej. Dopuszcza się również inne obiekty budowlane, w tym obiekty małej architektury towarzyszące przeznaczeniu określonemu w ust. 1;
- 9) dopuszcza się realizację małej instalacji odnawialnego źródła energii złożonego z modułów fotowoltaicznych o całkowitej mocy nie większej niż 500 kW. Mała instalacja może być realizowana jedynie jako obiekt towarzyszący, w celu zapewnienia energii elektrycznej przeznaczeniu określonemu w ust. 1.
3. Zasady i warunki podziału na działki:
- 1) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki: 950 m² ;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120° z wyłączeniem działek narożnych;
 - 4) ograniczenia wielkości nowo wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia publicznej infrastruktury technicznej oraz dojeżdż dojazdów i dróg wewnętrznych.

§13.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§14.

Uchwała się dla obszaru objętego ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 10%.

§15.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Opinogóra