

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Opinogóra Górna**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo II (projekt planu z 20 kwietnia 2023 r.)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.<sup>1</sup>) w wykonaniu uchwały Nr XXII/145/2020 z dnia 11 grudnia 2020 r. Rady Gminy Opinogóra Górna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Władysławowo II, 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 II 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 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.

§3.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,

---

<sup>1</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) wymiarowanie,
- 5) oznaczenie literowe z numerem wyróżniającym terenu funkcjonalnego.

#### §4.

Ustala się obszar planu jako tereny funkcjonalne określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania i następującym oznaczeniem literowym z numerem wyróżniającym:

- 1) **MN1, MN2** – tereny 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 linię 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.

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

#### §7.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

#### §8.

Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak występowania w obszarze planu przedmiotowej problematyki.

#### §9.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1 i MN2 – jak dla terenu przeznaczone 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.

#### §10.

Dojazdy do działek, zjazdy i włączenia do dróg publicznych muszą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

#### §11.

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:
  - 1) 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny.
2. Potrzeby parkingowe muszą być realizowane na działce lub zespole działek objętych zamiarem inwestycyjnym.

#### §12.

Ustala się, że odpady komunalne będą wywożone na składowisko odpadów wskazane przez Wójta Gminy Opinogóra Górna. Pozostałe odpady będą zagospodarowane zgodnie z ustawą o odpadach.

#### §13.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

- 1) wszystkie budynki oraz działki 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. Do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do podziemnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnej oczyszczalni ścieków,
- 2) ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków wskazanej przez Wójta Gminy Opinogóra Górna. Do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej ścieki z indywidualnych podziemnych zbiorników bezodpływowych ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków wskazanej przez Wójta Gminy Opinogóra Górna,
- 3) odprowadzenie wód opadowych w zgodzie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z terenów działek do gruntu w granicach działki. 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.

#### §14.

Wszystkie działki i budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

#### §15.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) wszystkie działki 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,
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z linii elektroenergetycznych poprzez stacje transformatorowe,
- 3) sieć elektroenergetyczna powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna,
- 4) dopuszcza się realizację obiektów fotowoltaiki OZE o mocy nie większej niż 50 kW.

#### §16.

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

- 1) wszystkie 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 OZE z wyłączeniem biogazowi i energii wiatrowej,
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §17.

Wydzielenie działki musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
- 2) dojeżdż i dojazdów w tym dla jednostek ratownictwa,
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 5) właściwego gromadzenia odpadów,
- 6) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

#### §18.

Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia gminnej infrastruktury technicznej.

#### §19.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1 i MN2**:

1. Przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowana - 50% pow. działki,
    - a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% pow. działki,
    - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m,
    - d) maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji (gzymsu, attyki) - 10,0 m,
    - e) dachy o spadkach głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>,
    - f) intensywność zabudowy:
      - minimalna – 0,1;
      - maksymalna – 0,8;
3. Zasady i warunki podziału na działki:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki: 950 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) dopuszcza się budynki garażowe lub gospodarcze o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35m<sup>2</sup>, 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.

5. Zasady obsługi poprzez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną:

- 1) komunikacja - dojazdy od dróg publicznych,
- 2) infrastruktura – według ustaleń ogólnych określonych w §13, §14, §15, §16.

§20.

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

§21.

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

§22.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Jolanta Grochowska