



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 08 października 2024 r.

Poz. 9614

UCHWAŁA NR V/26/2024 RADY GMINY OPINOGÓRA GÓRNA

z dnia 27 września 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 na podstawie uchwały Nr LIV/362/2023 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 21 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo IV, Rada Gminy Opinogóra Górna stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna przyjętego uchwałą Nr V/27/2015 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 31 marca 2015 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo IV, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 6,24 ha, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie w metrach;

2. Następujące oznaczenia i informacje obowiązują na podstawie przepisów odrębnych: teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 „Subniecka warszawska”.

3. Następujące oznaczenia stanowią informacje planu:

- 1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 2) obszar ograniczonego zagospodarowania (pas ochrony funkcyjnej) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 3) istniejąca sieć i przyłącza kanalizacyjne;
- 4) istniejąca sieć i przyłącza wodociągowe;
- 5) istniejąca sieć i przyłącza energetyczne;
- 6) istniejąca sieć i przyłącza gazowe;
- 7) informacje o drogach zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 3. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale.

1. Przeznaczenie - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Przeznaczenie to może występować łącznie lub samodzielnie według wymienionych w ustaleniach szczegółowych funkcji zabudowy.

2. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy budynków.

4. Dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12⁰.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U**;
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) Teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy powiązać z układem dróg publicznych, to jest z drogą Nr 120757W oraz z drogą Nr 120775W, zlokalizowanych poza granicami planu i oznaczonymi na rysunku planu jako droga publiczna Nr 120757W oraz droga publiczna Nr 120775W.
- 2) Bezpośrednie powiązania komunikacyjne terenu 1MN-U z układem zewnętrznym realizowane będą z istniejących i projektowanych zjazdów z drogi publicznej o nr ew. działki 248 (Nr 120757W) poprzez teren komunikacji drogowej publicznej o symbolu 2KD lub z drogi publicznej Nr 120775W poprzez teren komunikacji drogowej publicznej o symbolu 1KD. Dopuszcza się dojazd lub dostęp do działek budowlanych poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
- 3) W granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 6-15;

- b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 16-40;
- c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi 41-100;
- d) 4% liczby stanowisk postojowych jeżeli ich ogólna liczba wynosi więcej niż 100.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) W granicach opracowania planu miejscowego znajdują się istniejące sieci infrastruktury technicznej: kanalizacyjnej, energetycznej niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zmianę przebiegu sieci, rozbiórkę obiektów w tym sieci i urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 2) Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem MN-U bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granicy działki.
- 3) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.
- 4) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) podłączenie wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - b) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 110 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż \varnothing 40 mm dla przyłączy;
 - c) do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zbiorników przeciwpożarowych.
- 5) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wytwarzających ścieki komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć projektowanej kanalizacji sanitarnej, o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm dla kolektorów grawitacyjnych oraz nie mniejszym niż \varnothing 63 mm dla przewodów tłocznych;
 - c) w przypadku powstawania ścieków przemysłowych, ustala się obowiązek ich podczyszczania przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, do parametrów określonych w przepisach prawnych dotyczących wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z dróg i parkingów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm lub do rowów odwodnieniowych z obowiązkiem ich podczyszczania;
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów odprowadzane będą systemem kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 40 mm zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, w zbiornikach retencyjnych, retencyjno - infiltrujących i studniach chłonnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.
- 7) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych Sn 15 kV oraz budowy stacji transformatorowych 15/0,4 kV zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - c) dla elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje obszar ograniczonego zagospodarowania (pas ochrony funkcyjnej). W ramach informacji planu dla elektroenergetycznych linii napowietrznych 15 kV wskazano na rysunku planu obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV po 7,0 m w obie strony od osi linii. W granicach obszaru ograniczonego zagospodarowania obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obszar ograniczonego zagospodarowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej nie obowiązuje w przypadku skablowania linii napowietrznej;
 - d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych.
- 8) W zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się lokalizację anten komunikacji bezprzewodowej na budynkach usługowych o wysokości wraz z budynkiem nieprzekraczającej 20 m.
- 9) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł zbiornikowych lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego Ø110 oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy Ø 40mm;
 - c) dopuszcza się realizację gazowych sieci przesyłowych i dystrybucyjnych w granicach planu w sposób niezmieniający przeznaczenia terenu i nie powodujący kolizji z tymże przeznaczeniem.
- 10) Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w § 5 ust. 2, pkt 11.
- 11) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów pozyskiwania energii z urządzeń i instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie przekraczającej 500 kW oraz urządzeń fotowoltaicznych, innych niż wolnostojące. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji oraz biogazowni.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia terenów oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;
- 3) kolorystyki elewacji w budynkach;
- 4) ochrony oraz zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

2. Kształtowanie obiektów użyteczności publicznej oraz przestrzeni publicznej należy realizować zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w szczególności poprzez eliminowanie przeszkód i ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno – komunikacyjnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia terenu planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka warszawska”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkalno – usługowej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem 1MN-U ustala się zakaz realizacji inwestycji kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 7) na terenie opracowania planu ustala się zakaz tworzenia składowisk odpadów w tym składowania odpadów niebezpiecznych i mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;
- 8) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren opracowania planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 215 „Subniecka warszawska”, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;
- 3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków i budowli naziemnych z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz parkingów, dojazdów i dojść.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

2. W granicach planu nie wyznacza się tymczasowego użytkowania terenów.

3. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 12. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U, nie może być mniejsza niż: 800 m²;
- 2) zasady i warunki podziału nieruchomości nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 3) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: min. 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: min. 20m;
- 3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

§ 14. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 15. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 16. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest realizacja drogi o symbolu 2KD wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. W granicach planu inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym jest realizacja drogi o symbolu 1KD wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

§ 17. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem 1KD, 2KD.

2. Na obszarze przestrzeni publicznej ustala się:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej;
- 2) nakazuje się w rozwiązaniach projektowych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów

§ 18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	Ustalenia
<p>1MN-U (pow. 6,12 ha).</p>	<p>1.Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. 2.Przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, o którym mowa w § 15. 3.Ogólne warunki urbanistyczne: a) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej; b) przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingi, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna; c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej z drogą: zgodnie z rysunkiem planu; d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska postojowe na jeden samodzielny lokal mieszkalny; e) stanowiska postojowe dla zabudowy usługowej należy wyznaczyć z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb i minimalnego wskaźnika t.j.: 4 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 10 zatrudnionych oraz 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług. 4.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu dla zabudowy jednorodzinnej: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 12⁰ -45⁰; b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m; c) maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: 1; d) kolorystyka i materiały w elewacji: dopuszcza się stosowanie drewna, kamienia, szkła oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pasteli; e) pokrycie dachów: materiały w odcieniach ceglastej czerwieni lub grafitu; f) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje wjazd na działkę; g) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 0,4; h) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1; i) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,2; j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej. 5.Zasady kształtowania pozostałej zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu w tym dla zabudowy usługowej i magazynów związanych z funkcją usługową: a) rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy płaskie, dachy jednospadowe, dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 12⁰ -45⁰; b) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,0 m (wysokość nie dotyczy zabudowy, o której mowa w lit. c) oraz obiektów budowlanych, o których mowa w § 5, ust. 2 , pkt 8 lit. c); c) wysokość dla masztów i pylonów wolnostojących: maks. 25 m; d) kierunek głównej kalenicy budynku dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do drogi, z której następuje wjazd na działkę; e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:</p>

	0,6; f) minimalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,1; g) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,2; h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej.
1KD (pow. 0,05 ha). 2KD (pow. 0,06 ha).	1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej. 2.Zasady zagospodarowania terenu: a) teren stanowi poszerzenie pasa drogowego terenu komunikacji drogowej publicznej; b) w liniach rozgraniczających tereny elementarne dopuszcza się budowę obiektów drogi oraz obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji o wysokości zabudowy do maksymalnie 12,0 m; c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; d) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KD: minimum 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; e) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 2KD: zmienna od minimum 2,25 m do maksimum 6,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w granicach planu w wysokości 10%.

§ 20. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLVI/312/2022 z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Rąbież i Władysławowo (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 13884 z dnia 16 grudnia 2022 r.)

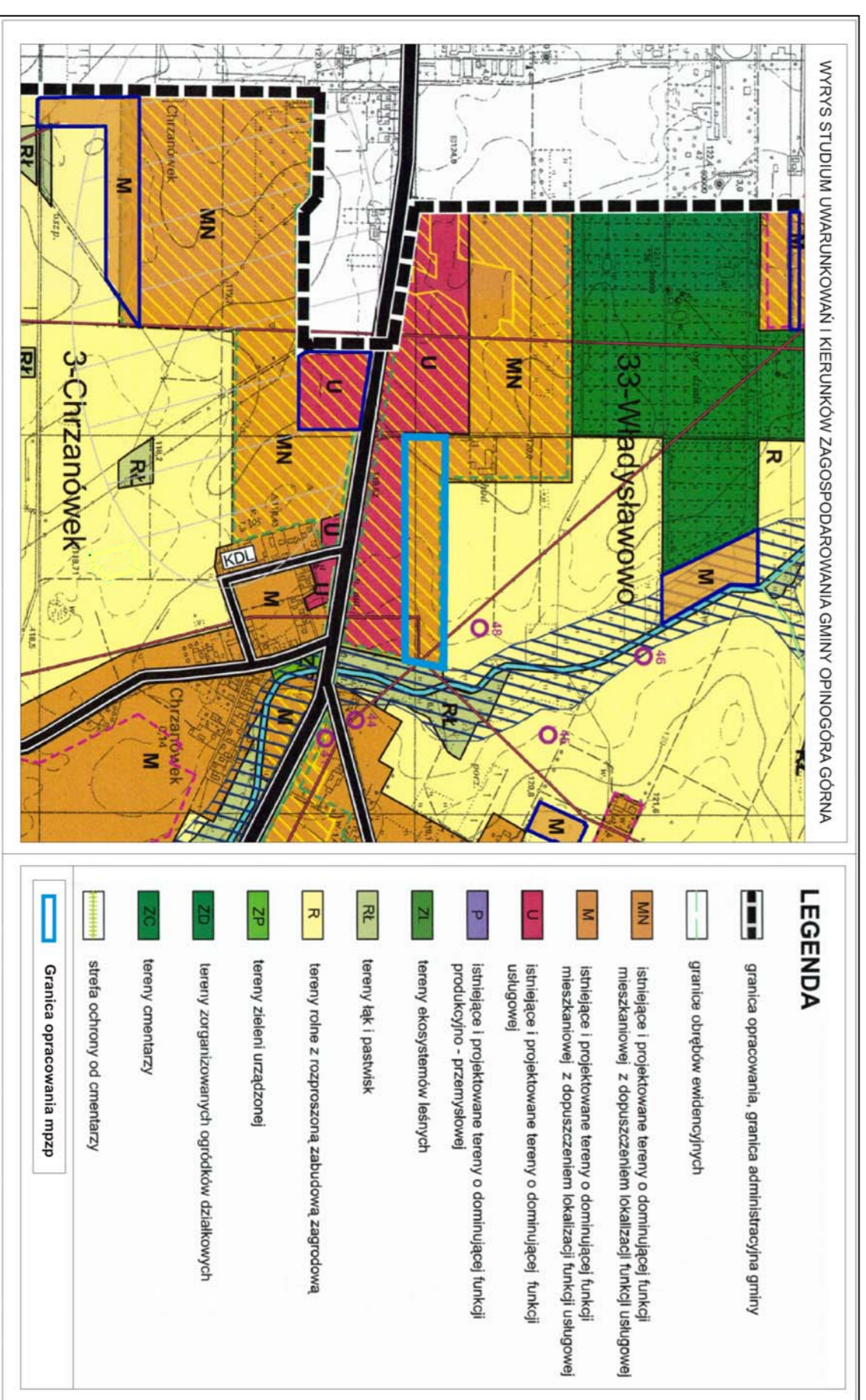
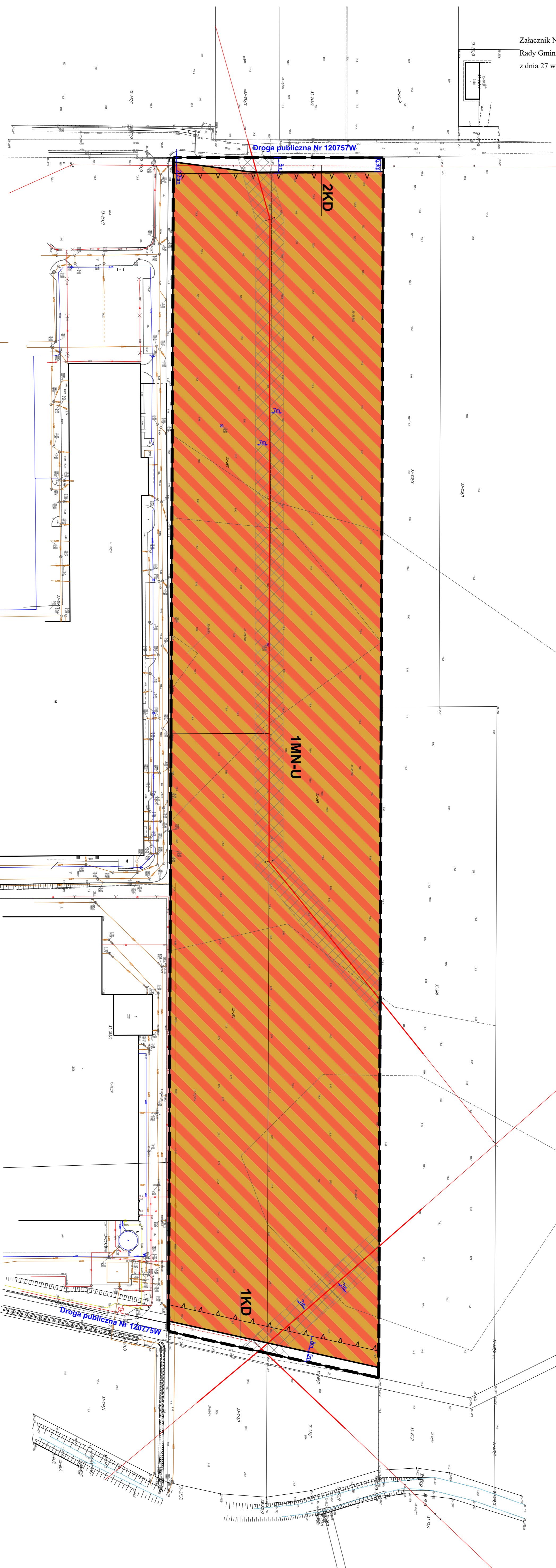
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Pszczółkowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/26/2024
Rady Gminy Opinogóra Góra
z dnia 27 września 2024 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OPINOGÓRA GÓRNA DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI WŁADYSŁAWOWO IV**



Układ współrzędnych EPSG 2000 - sfera 7

Mapa pochodząca z państwowego zasobu
geodezyjnego Starosty Cieszanowskiego
ID: P.1402.2019.185 z dnia 23.11.2023 r.

Publikacja:
Dziennik Urzędowy Województwa
Mazowieckiego z dniaf., Poz.

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY OPINOGÓRA GÓRNA
Z DNIAR.

USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	<ul style="list-style-type: none"> --- granica opracowania planu --- granica administracyjna gminy --- granica działek ewidencyjnych --- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania --- nieprzekraczalna linia zabudowy --- wyznaczenie w metrach
ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW	<ul style="list-style-type: none"> 1MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług KD teren komunikacji drogowej publicznej
ELEMENTY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajdujące się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 "Sibińska warszawska"
ELEMENTY INFORMACYJNE	<ul style="list-style-type: none"> --- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV --- obszar ograniczonego zagospodarowania (gas ochronny funkcyjnej) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia --- istniejąca sieć i przyłącza kanalizacyjne --- istniejąca sieć i przyłącza wodociągowe --- istniejąca sieć i przyłącza energetyczne --- istniejąca sieć i przyłącza gazowe
Droga publiczna Nr 12075W Droga publiczna Nr 12075W	informacje o drogach zlokalizowanych poza granicą opracowania planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/26/2024
Rady Gminy Opinogóra Górna
z dnia 27 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo IV

Konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo IV odbyły się w dniach: od 30.07.2024 r. do 28.08.2024 r. W ramach konsultacji w dniu 13.08.2024 r. odbyło się spotkanie otwarte, w podczas którego zaprezentowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dyżur projektanta przeprowadzony w ramach konsultacji społecznych odbył się w dniu 13.08.2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Opinogóra Górna.

W ustalonym terminie tj.: do dnia 28.08.2024 r. do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/26/2024
Rady Gminy Opinogóra Górna
z dnia 27 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Gminy Opinogóra Górna określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

1. Realizacja inwestycji związanej z budową infrastruktury technicznej oraz realizacją drogi oznaczonej symbolem 1KD przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Sposób realizacji inwestycji na terenie oznaczonym symbolem 1KD wynikać będzie z możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.
3. Finansowanie inwestycji na terenie oznaczonym symbolem 1KD realizowane będzie z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/26/2024

Rady Gminy Opinogóra Górna

z dnia 27 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

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