

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OSIECKU**  
**z dnia ..... 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 podstawowemu – 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:

- a) **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*;
- b) **6 m** od linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR;
- c) **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;

d) **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*;

e) **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*;

f) **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:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- b) biogazowni;
- c) zakładów spalania zwłok;
- d) grzebowisk zwierząt;
- e) działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów;
- f) elektrowni wiatrowych z wyjątkiem mikroinstalacji;
- g) wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego;
- h) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- i) 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:

- a) zgodnie z przepisami odrębnymi, teren 1MN i 2MN kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) nakaz zapewnienia ochrony przed hałasem w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) 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, cieku 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. Specjalnych obszarów ochrony PLH140001 Ostoja Bagno Całowanie i Obszarów specjalnej ochrony 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:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 1000 m<sup>2</sup>;
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki – 20 m.

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

- a) pod drogi wewnętrzne oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- b) 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 ciepłą 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