

RIGKiD.6774.18.2019.ER

**WYPIS I WYRYS
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OLSZEWO-BORKI**

1. Wnioskodawca: Emilia Żebrowska
Kierownik Referatu Inwestycji
Gospodarki Komunalnej i Drogownictwa
Urzędu Gminy Olszewo-Borki

2. Podstawa Prawna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Olszewo-Borki uchwalony Uchwałą Nr XXX/193/06 Rady Gminy Olszewo-Borki z dnia 30 czerwca 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Olszewo-Borki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2006r. Nr 165 poz. 6505) zmieniony Uchwałą Nr XXVI/180/08 Rady Gminy w Olszewie-Borkach z dnia 26 listopada 2008r. w sprawie zmiany Nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Olszewo – Borki dla części miejscowości Łazy (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2008r. Nr 218 poz. 9317).

3. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

Nieruchomość ozn. nr ewid. 61/1, 61/9, 61/8, 62/16, 62/22, 61/5, 646, 63/9, 64/14, 161/20 położona jest w obszarze funkcjonalno-przestrzennym wsi Antonie na terenie drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD_G.

Nieruchomość ozn. nr ewid. 62/27 położona jest w obszarze funkcjonalno-przestrzennym wsi Antonie na terenie mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu symbolem 16 MN.

4. Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w brzmieniu:

§ 10.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rys. planu symbolem MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością lokalizacji nieuciążliwych funkcji usługowych,
- 2) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej gospodarczej,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji:
 - a) nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zabudowy towarzyszącej - budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) usług nieuciążliwych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności w budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej,
 - d) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 4) dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie,
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych (plus poddasze użytkowe). Wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową do wysokości kalenicy nie przekraczającej 6,0 m nad poziom terenu,
- 6) dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° – 45°,
- 7) poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do istniejącej sąsiedniej zabudowy, zalecany do wys. 1,0 m nad poziom terenu,
- 8) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, konieczność zachowania ich

powierzchni min. 1000 m² i pozostawienie min. 70% ich powierzchni biologicznie czynnej. W terenach zainwestowanych, jako uzupełnienie zabudowy, dopuszcza się wyznaczanie działek o powierzchni min. 800 m² i pozostawienie min. 60% ich powierzchni biologicznie czynnej,

- 9) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą: – 20,0 m a działek dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej i usługowej – 25,0 m,
- 10) w przypadku braku możliwości zachowania parametrów określonych w pkt. 8 i 9, koncepcję podziału terenu należy uzgodnić z architektem pod względem zgodności możliwości zagospodarowania wydzielanych działek z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 11) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych,
- 12) dla terenów położonych przy drogach publicznych o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi z wyłączeniem dróg dojazdowych o dopuszczalnej szerokości 6,0 m,
- 13) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów usługowych nie może wykraczać poza granice wyznaczonej działki,
- 14) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów ochrony środowiska),
- 15) dla działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsca w garażu),
- 16) w sytuacji dopuszczenia funkcji usługowej, ilość tych miejsc należy zwiększyć o ilość wynikającą z ustaleń dla zabudowy usługowej – § 14 niniejszej uchwały,
- 17) zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę i gaz oraz obsługa innych mediów infrastruktury technicznej będą realizowane z istniejących i planowanych sieci, zgodnie z indywidualnymi warunkami ustalonymi przez właścicieli sieci,
- 18) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni z zaleceniem wykorzystania proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska,
- 19) przestrzeganie ustaleń ogólnych zawartych w § 9 niniejszej uchwały,
- 20) przestrzeganie ustaleń zawartych w rozdziale V niniejszej uchwały.

§ 69.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 70.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) działania porządkujące w zakresie ujednolicenia ogrodzeń, oświetlenia ulic, uzupełnienia zieleni,
- 2) przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 1) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami szczegółowymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

- 2) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na wyznaczonych niniejszym planem terenach w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń.

§ 76.

Ustala się jako podstawową sieć komunikacji drogowej, poniższe tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami:

- 1) drogi krajowe:
 - a) **1 KD_k** - droga krajowa nr 61 Warszawa - Ostrołęka klasy GP,
 - b) **2 KD_k** - droga krajowa nr 53 Olsztyn - Ostrołęka klasy G,
- 2) drogi wojewódzkie:
 - a) **3 KD_w** - droga wojewódzka nr 544 Przasnysz-Nowa Wieś-Ostrołęka klasy G,
 - b) **4 KD_w** - droga wojewódzka nr 626 Maków Maz.- Nowa Wieś klasy Z,
- 3) drogi powiatowe:
 - a) **5 KD_p** - droga powiatowa nr 28150 Białobrzeg Dalszy – Białobrzeg Bliższy -Przystań klasy Z,
 - b) **6 KD_p** - droga powiatowa nr 28151 Nowa Wieś-Przystań-Rataje klasy Z,
 - c) **7 KD_p** - droga powiatowa nr 28152 Baranowo-Wyszel-Chojniki klasy Z,
 - d) **8 KD_p** - droga powiatowa nr 28153 Grabnik-Grabówek-Witowy Most klasy Z,
 - e) **9 KD_p** - droga powiatowa nr 28154 Rżaniec-Grabówek klasy Z,
 - f) **10 KD_p** - droga powiatowa nr 28155 Olszewo Borki-Nakły - Żebry Wierzchlas – Działyń - Skrzypek klasy Z,
 - g) **11 KD_p** - droga powiatowa nr 28157 (w tym odcinek dotychczas oznaczony nr 2824003) Dobrołęka - Stara Wieś – Żebry Wierzchlas klasy Z,
 - h) **12 KD_p** - droga powiatowa nr 2824001 Olszewka-Przystań klasy Z,
 - i) **13 KD_p** - droga powiatowa nr 28156 Kordowo – Stepna Stara klasy Z,
 - l) drogi gminne oznaczone symbolami **KD_G**,

§ 77.

Dla terenów dróg publicznych ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

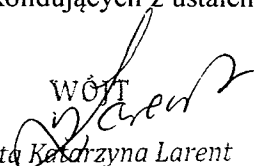
- 1) dla drogi krajowej klasy GP (**1 KD_k**) szerokość w liniach rozgraniczających do 25,0 i nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 25 m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dla drogi krajowej (**2 KD_k**) i drogi wojewódzkiej (**3 KD_w**) klasy G szerokość w liniach rozgraniczających do 25,0 i nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 20 m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dla drogi wojewódzkiej (**4 KD_w**) i dróg powiatowych klasy Z szerokość w liniach rozgraniczających do 20,0 m i nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości 15,0 m od krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) obsługa terenów przyległych do dróg krajowych i wojewódzkich odbywać się będzie w oparciu o istniejące wjazdy oraz wyznaczone niniejszym planem drogi lokalne, ograniczające ilość nowych włączeń. Utrzymuje się istniejące wjazdy (włączenia) dróg lokalnych na drogi wojewódzkie i krajowe, w szczególności te, które pokazano na rysunku planu. Skrzyżowania na ciągach dróg krajowych zaznaczono odpowiednimi oznaczeniami na rysunku planu,
- 5) obsługa ruchu kołowego na drodze krajowej nr 61 odbywać się będzie poprzez istniejącą stację paliw i planowany MOP na terenach 22 UP w Grabowie i 1 UP w Kordowie. Obsługa komunikacyjna stacji paliw i MOP oraz terenów przyległych, odbywać się będzie ze skrzyżowania drogi nr 61 z drogami gminnymi, planowanego w rejonie stacji paliw,
- 6) dla dróg gminnych (**KD_G**) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m - 12,0 m w terenach zabudowy i 15,0 m poza terenami zabudowy, a nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości: 8,0 m. od krawędzi jezdni,

- 7) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż podane w planie, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 8) tereny dróg położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 9) ustala się możliwość budowy chodników komunikacji pieszej i możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg,
- 10) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,
- 11) po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, na terenach zabudowanych elementami infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie stanowią będą zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

§ 82.

Ustala się następujące zasady obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, oraz jej modernizacja, rozbudowa i przebudowa,
- 2) zaopatrzenie w wodę (w tym dla celów przeciwpożarowych) - z istniejących sieci wodociągowych,
- 3) docelowo wykonanie kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Ostrołce i Nowej Wsi. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych. Na terenach nie uzbrojonych w sieć zbiorczej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 4) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, a w dużych miejscowościach, Olszewo-Borki, Nowa Wieś w sąsiedztwie m. Ostrołki docelowo poprzez kanalizację deszczową,
- 5) zaopatrzenie w gaz sieciowy odbiorców na terenie gminy – z terenu miasta Ostrołki poprzez sieć rozdzielczą średniego ciśnienia,
- 6) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych. Zaleca się stosowanie źródeł ciepła, wykorzystujących ekologiczne czynniki grzewcze (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii,
- 7) zaopatrzenie wszystkich działek w energię elektryczną ustala się z istniejących na terenie linii średniego napięcia za pośrednictwem istniejących i planowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego. Zaleca się realizację kablowej sieci NN,
- 8) obsługa telekomunikacyjna - poprzez istniejącą i planowaną sieć kablową,
- 9) gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych terenów (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko odpadów, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 10) sieci i przyłącza poszczególnych elementów infrastruktury technicznej, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Ich realizację należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji projektowej uwzględniającej wzajemne relacje pomiędzy sieciami,
- 11) na obszarach sąsiadujących z terenem miasta Ostrołka, ustala się obowiązek uzgadniania z władzami miejskimi przebiegu inwestycji liniowych (magistralnych sieci uzbrojenia technicznego i dróg),
- 12) dopuszcza się na wyznaczonych planem terenach realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej, nie wymagających przeznaczenia terenów na ten cel i nie kolidujących z ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

WÓJT

 Aneta Katarzyna Larent

ANTONIE

GMINA OLSZEWO-BORKI

POWIAT OSTROŁĘCKI

Wzrost i rozwój z miejscowego planu zagospodarowania
MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
Gminy Olszewo-Borki
z dnia 30 czerwca 2006r. w sprawie miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego na terenach
RYBUNIEK NR 2 (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego
z dnia 22.08.2006r. Nr 165, poz. 6505)

Załącznik nr 1 XXX / 193 / 06
Do Uchwały nr Olszewo-Borki
z dnia 30 czerwca 2006r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Przewodniczący Rady Gminy Olszewo-Borki
mgr inż. Stefan Prusik

OZNACZENIA:

	Granica administracyjna miejscowości
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania, stanowiąca granicę planu
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania, stanowiąca granicę planu
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Granica obszaru przestrzeni publicznej, stanowiącej centrum wsi
	tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
	tereny zabudowy zagrodowej i mieszaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach różnych
	tereny usług z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej
	tereny usług
	tereny rolnicze
	tereny rolnicze i zielonej infrastruktury
	tereny leśne
	tereny zielone
	drogi publiczne
	drogi krajowe S3
	drogi gminne
	droga wojewódzka
	droga placowa - jezdnia
	Skrzyżowanie dróg lokalnych z drogą krajową
	Węzłowanie dróg lokalnych z drogą krajową

Opracowanie:
Marszałek Miasta Poznania Poznań
i Rozwoju Regionalnego w Warszawie
Oddział Terenowy w Ciechanowie

MAZOWIECKIE BIURO
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I ROZWOJU REGIONALNEGO
W WARSZAWIE

Oddział Terenowy w Ciechanowie
ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów
tel. (0-23) 672-08-70, telefaks 672-15-99

