

UCHWAŁA Nr XXVI/180/08
RADY GMINY w OLSZEWIE – BORKACH
z dnia 26 listopada 2008 roku
w sprawie zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy
Olszewo – Borki dla części miejscowości Łazy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5. i ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 17 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Olszewo - Borki Nr XV/125/07 z dnia 5 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszewo - Borki;

uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE.

§ 1.

Zmiana Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszewo – Borki, uchwalonego Uchwałą Nr XXX/193/06 Rady Gminy Olszewo – Borki z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Olszewo – Borki (Dz.Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 165 z dn. 22 sierpnia 2006 r., poz. 6505), dla części miejscowości Łazy składa się z następujących, stanowiących integralną całość, części:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały,
- 2) części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu - załącznik nr 1 do uchwały,

§ 2.

Niniejsza uchwała składa się z jedenastu rozdziałów:

- I. Ustalenia ogólne.
- II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.
- III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.
- IV. Ochrona środowiska i przyrody.
- V. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków.
- VI. Kształtowanie przestrzeni publicznej.
- VII. Komunikacja.
- VIII. Infrastruktura techniczna.
- IX. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wynikającej z procesu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszewo-Borki należących do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania.
- X. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.
- XI. Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami),
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 6) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji nowo realizowanego budynku od linii rozgraniczającej terenu bądź krawędzi jezdni ulicy lub drogi,
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie – nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków,
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie – nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków,
- 11) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć część terenu funkcjonalnego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i projektowanymi liniami podziału, do którego inwestor musi uzyskać prawo dysponowania na cele budowlane przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę,
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi służące przede wszystkim zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, a które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych), za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy,
- 13) **obiektach obsługi technicznej gminy** – należy przez to rozumieć wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji oraz inne obiekty techniczne niezbędne do prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców – za wyjątkiem budowli o wysokości powyżej 15,0 m oraz stacji paliw płynnych,
- 14) **proekologicznych systemach ciepłych** – należy przez to rozumieć systemy ciepłne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłne, biomasę itp.,
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10,0 m²,
- 16) **zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne,
- 17) **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych.

§ 4.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- 7) szczegółowych zasad podziałów nieruchomości,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 9) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 5.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości.

§ 6.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) stref ochrony konserwatorskiej,
 - 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów,
 - 5) oznaczeń dotyczących ochrony przyrody.
2. Linie wewnętrznego podziału terenu na rysunku planu nie stanowią ustaleń niniejszego planu, pokazane zostały w sposób orientacyjny stanowiąc zasadę podziału na działki budowlane.

ROZDZIAŁ II PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7.

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNL,

§ 8.

Przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych planem, ustala się konieczność przestrzegania zasad:

- 1) dla terenów, dla których rysunek niniejszego miejscowego planu nie precyzuje podziału na działki, w przypadku wydzielenia więcej niż trzech działek budowlanych wraz z drogą dojazdową, ustala się konieczność opracowania przez inwestora koncepcji zagospodarowania przestrzennego ww. terenów jako materiału urbanistycznego do akceptacji przez Wójta Gminy, przed podziałem geodezyjnym, przy czym:
 - a) sposób zagospodarowania przestrzennego i obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi publicznej musi być zaopiniowany przez zarządcę tej drogi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających wewnętrznych dróg dojazdowych do działek, ustala się na min. 8,0 m dojazd do max. trzech działek budowlanych dopuszcza się w szerokości 6,0 m,
 - c) warunkiem realizacji inwestycji jest dokonanie podziału terenu zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów.
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:
 - a) dla zainwestowania uzupełniającego na terenach istniejącej zwartej zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi,

- b) od strony dróg gminnych, ulic wiejskich i dróg wewnętrznych w odległości min. **6,0 m** od linii rozgraniczającej teren tych dróg,
 - c) od korony rowów melioracyjnych w odległości min. **3,0 m**,
 - d) od strony dróg publicznych dopuszcza się możliwość zmiany ustalonych powyżej linii zabudowy pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.
- 3) uciążliwość planowanych obiektów usługowych winna się zamknąć w granicach wyznaczonych dla tych terenów,
 - 4) na wyznaczonych niniejszym planem tych terenach dopuszcza się możliwość realizacji niezbędnych stacji transformatorowych SN/NN, lokalizowanych w porozumieniu z właściwym Rejonem Energetycznym,
 - 5) obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi,
 - 6) przy realizacji inwestycji na terenach znajdujących się w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (obszar PLB 140005 dolina Omulwi i Płodownicy) należy uwzględnić obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne; granice obszaru Natura 2000 zaznaczono na rysunku planu symbolem graficznym wskazanym w legendzie rysunku, dla jednoznacznego wskazania terenów znajdujących się w obszarze Natura 2000,
 - 7) teren objęty planem znajduje się na przewidzianym w „Planie Zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego” do objęcia ochroną w formie parku krajobrazowego; przy realizacji inwestycji należy uwzględnić obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne,
 - 8) realizacja każdego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko i może wymagać sporządzenia przez inwestora (na jego koszt) raportu oddziaływania na środowisko; możliwość realizacji przedsięwzięcia będzie warunkowana wynikami sporządzonego raportu i mogą nastąpić sytuacje, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie możliwa ze względu na jego znaczące oddziaływanie na ptaki i ich siedliska.

§ 9.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej, oznaczonych na rys. planu symbolem **MNL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową z możliwością lokalizacji nieuciążliwych funkcji usługowych,
- 2) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej gospodarczej,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji:
 - a) nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy towarzyszącej - budynków garażowych i gospodarczych,
 - c) usług nieuciążliwych - o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności - w budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej,
 - d) urzędzeń komunikacji kołowej i pieszej,
 - e) urzędzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - f) zabudowy letniskowej.
- 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), letniskowej - do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe. Wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczej parterowej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową o wysokości nie przekraczającej 6,0 m nad poziom terenu,
- 6) dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połąci 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) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 20%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 70%;

- 10) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych, konieczność zachowania ich powierzchni min. 1000 m² (dla działek letniskowych min. 1500 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,
- 11) 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,
- 12) 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,
- 13) każda działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem wydzielonych dróg wewnętrznych,
- 14) 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,
- 15) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów usługowych nie może wykroczyć poza granice wyznaczonej działki,
- 16) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów ochrony środowiska),
- 17) dla działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (w tym miejsca w garażu),
- 18) w sytuacji dopuszczenia funkcji usługowej, ilość miejsc tych należy zwiększyć o:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 10,0 m² powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
 - b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
 - c) 3 miejsca parkingowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca.
- 19) 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,
- 20) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni z zaleceniem wykorzystania proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska,
- 21) przestrzeganie ustaleń ogólnych zawartych w § 9 niniejszej uchwały.

§ 10.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przewidzianych na cele komunikacji (**KD, KDW i KDX**) zostały zawarte w rozdziale VII - KOMUNIKACJA.

§ 11.

W miejscowości ŁAZY wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i letniskowej oznaczony symbolem **6 MNL** - pow. ok. **9,83 ha**.

ROZDZIAŁ III OCHRONA i KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO.

§ 12.

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.

§ 13.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) działania porządkujące w zakresie ujednoczenia ogrodzeń, oświetlenia ulic, uzupełnienia zieleni,
- 2) przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 3) 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 nieruchomości, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- 4) 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.

ROZDZIAŁ IV OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY.

§ 14.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) na terenach położonych w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – lokalizację zainwestowania należy prowadzić w porozumieniu ze służbami ochrony środowiska przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych,
- 2) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 3) stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów ciepłych nie powodujących emisji szkodliwych substancji do środowiska,
- 4) obowiązek realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojovicę w gospodarstwach prowadzących chów zwierząt, w celu ochrony przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych i gruntowych,
- 5) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, poza terenem działki budowlanej, do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,
- 6) obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów: – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
- 7) zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych i w odległości mniejszej niż: 20,0 m od linii brzegowej cieków wodnych, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,0 m od korony rowów melioracyjnych i linii brzegowej cieków wodnych,
- 8) ochronę i utrzymywanie drożności cieków wodnych i rowów melioracyjnych, z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami.

§ 15.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

- 1) przestrzeganie zasad gospodarowania na terenach obszaru Natura 2000 (Dolina Omulwi i Płodownicy oraz projektowanego parku krajobrazowego,
- 2) utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów:
 - a) zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych – ogrody przydomowe i zieleń przydrożna.
- 3) ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów i grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej) występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych, cmentarzach itp.),
- 4) ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących na poszczególnych terenach zadrzewień, zakrzaceń, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtwarzanie zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów,
- 5) celowość doboru odpowiednich do warunków siedlisk i układów przestrzennych gatunków roślin,

ROZDZIAŁ V OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW.

§ 16.

Na obszarze objętym planem nie występują zabytki objęte ochroną prawną ani obiekty lub tereny wymagające ochrony.

ROZDZIAŁ VI KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.

§ 17.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary dla realizacji celów publicznych.

ROZDZIAŁ VII KOMUNIKACJA.

§ 18.

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

- 1) droga gminna **KD_G** nr ewid. 435,
- 2) droga wewnętrzna **KDW**.

§ 19.

Dla terenu drogi publicznej (**KDG**) ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m - 12,0 m w terenach zabudowy i 15,0 m poza terenami zabudowy,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych inwestycji w odległości: 8,0 m. od krawędzi jezdni,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż podane w planie, w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
- 4) tereny dróg położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę
- 5) muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi,
- 6) ustala się możliwość budowy chodników komunikacji pieszej i możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg,
- 7) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,
- 8) po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, na terenach zabudowanych elementów infrastruktury technicznej,

które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie stanowią będą zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

§ 20.

Dla terenu przeznaczanego na realizację drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**, ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania:

- 1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m,
- 2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających drogi stanowiącej dojazd do max trzech działek budowlanych dopuszcza się - 6,0 m,
- 3) tereny dróg położone na obszarze zabudowy powinny być oświetlone w sposób właściwy,
- 4) możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych i budowy chodników komunikacji pieszej w liniach rozgraniczających dróg,
- 5) po uzyskaniu zgody właściciela drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie stanowią będą zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego.

ROZDZIAŁ VIII INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

§ 21.

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 Ostrołęce 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. Ostrołęki docelowo poprzez kanalizację deszczową,
- 5) zaopatrzenie w gaz sieciowy odbiorców na terenie gminy - z terenu miasta Ostrołęki 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 Ostrołęka, 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.

ROZDZIAŁ IX
ROZSTRZYGNIECIA O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WYNIKAJĄCEJ
Z PROCESU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY OLSZEWO-BORKI NALEŻĄCYCH
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

§ 22.

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszewo-Borki będą realizowane i finansowane zgodnie z obowiązującym Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Olszewo-Borki na lata 2007-2013 i planem wydatków inwestycyjnych na programy wieloletnie.

ROZDZIAŁ X
TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE
i UŻYTKOWANIE TERENÓW.

§ 23.

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

ROZDZIAŁ XI
USTALENIA PRZEJŚCIOWE i KOŃCOWE.

§ 24.

Dla terenu objętego zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Olszewo - Borki, uchwalonego Uchwałą Nr XXX/193/2006 Rady Gminy Olszewo - Borki z dnia 30 czerwca 2006 roku (Dz. U. Woj. Maz. z 2006 r. Nr165 poz. 6505 z dnia 22.08.2006 r.)

§ 25.


Dla terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia niniejszego planu, stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15 %.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 27.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy w Olszewie-Borkach

Paweł Dębski

Arzymoita
Libur

*uchwała została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Woj. Maz. Nr 213 poz. 9317*

Section 10

10.1.1.1

10.1.1.2

10.1.1.3

10.1.1.4

10.1.1.5

10.1.1.6

10.1.1.7

10.1.1.8

10.1.1.9

10.1.1.10

10.1.1.11

10.1.1.12

10.1.1.13

10.1.1.14

10.1.1.15

10.1.1.16

10.1.1.17

10.1.1.18

10.1.1.19

10.1.1.20

10.1.1.21

10.1.1.22

10.1.1.23

10.1.1.24

10.1.1.25

10.1.1.26

10.1.1.27

10.1.1.28

10.1.1.29

10.1.1.30

10.1.1.31

10.1.1.32

10.1.1.33

10.1.1.34

10.1.1.35

10.1.1.36

10.1.1.37

10.1.1.38

10.1.1.39

10.1.1.40

10.1.1.41

10.1.1.42

10.1.1.43

10.1.1.44