



Nazwa opracowania:

**Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
Gminy Osieck**

Zleceniodawca:

Zarząd Gminy Osieck

Nr i data umowy:

16/99 z dnia 16 września 1999 r.

Autorzy	Imię i nazwisko	Uprawnienia	Podpis
Autor kierujący	mgr inż. arch. Ewa Krakowska	urbanistyczne nr 1099/90	
Zespół autorski	mgr Kazimierz BALD mgr inż. Mieczysław ŻABICKI	urbanistyczne nr 263/88	
Współpraca	mgr Wojciech GRADOWSKI techn. Mariusz NOWICKI techn. Bożena WIADERNA		

Prezes Zarządu

Łódź, maj 2001 r.

Uchwała Nr.....XXX/127/01
Rady Gminy w Osiecku
z dnia 27.06.2001 roku

**w sprawie określenia głównych kierunków polityki przestrzennej Gminy Osieck
oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
Gminy Osieck**

Działając na podstawie art. 26 oraz nawiązując do art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 18 ust.2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 roku, poz. 74, oraz zmiany Dz. U. Nr 162 z 1998 r. poz. 1126) i w związku z uchwałą własną Nr IX/33/99 Rady Gminy w Osiecku z dnia 27 kwietnia 1999 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany w/w planu

Rada Gminy w Osiecku

uchwała, co następuje:

§ 1

1. Politykę przestrzenną samorządu lokalnego obejmującą uwarunkowania rozwoju gminy oraz kierunki jej zagospodarowania zawarte w CZĘŚCI I niniejszej uchwały „GŁÓWNE KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OSIECK”.
2. Zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Osieck, przyjętego Uchwałą Rady Gminy w Osiecku Nr VI/39/90 z dnia 26 października 1990 roku, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego Nr 2, poz. 24 z 1991 roku, zmienionego Uchwałami Rady Gminy w Osiecku: Nr XXXV/163/94 z dnia 24 stycznia 1994 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego Nr 1 poz. 10 z 1994 roku oraz Nr VI/31/94 z dnia 3 grudnia 1994 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego Nr 13, poz. 175 z 1994 roku, zawarta w CZĘŚCI II niniejszej uchwały „ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSIECK”.

3. Ustalenia zawarte w CZĘŚCI I niniejszej uchwały zgodnie z art. 6 ust. 7 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie są przepisem gminnym i nie stanowią podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

CZĘŚĆ I

GŁÓWNE KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY OSIECK

ROZDZIAŁ I

Uwarunkowania rozwoju

§ 2

Za podstawowe uwarunkowania rozwoju gminy uznaje się:

1. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, preferujące głównie funkcję ochronną.

Decydującymi elementami systemu przyrodniczego, obejmującymi najwartościowsze obszary gminy, chronione przed procesami urbanizacyjnymi, na których działalność powinna zmierzać do zachowania stanu naturalnego środowiska według zasad ustalanych w obowiązujących przepisach prawnych, należą:

- a) lasy – położone na terenie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zaliczane do obszarów węzłowych o znaczeniu międzynarodowym. Są to obszary obejmujące tereny, na których zachowały się wartościowe, w stanie zbliżonym do naturalnego, zbiorowiska i gatunki specyficzne dla tej strefy oraz krajobrazy ekologiczne. Kierunki zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze wynikają więc z ustaleń zawartych w Rozporządzeniu Nr 38a Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 stycznia 2001 roku w sprawie utworzenia Mazowieckiego Parku Krajobrazowego im. Czesława Łaszka (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 13, poz. 118).
- b) chronione obiekty przyrodnicze – rezerwat przyrody „Szerokie Bagno”, częściowo rezerwat torfowiskowy, oraz 2 pomniki przyrody, którymi są dęby szypułkowe we wsi Górki i Sobienki, objęte ochroną Konserwatora Przyrody.

- c) wody – rzeka Bełch, przepływająca przez środkową część obszaru gminy Osieck, łącząca się przez Kanał Warszawicki z rzeką Wisłą, pełni funkcję korytarza ekologicznego, odgrywającego ważną rolę w utrzymaniu przestrzennej ciągłości obszarów aktywnych biologicznie. Rzeka ta wraz z licznymi ciekami wodnymi, będącymi dopływami rzeki Bełch i rozległymi terenami podmokłymi podlega ochronie przyrodniczej i stanowi barierę dla procesów urbanizacyjnych.
 - d) tereny dolin rzecznych – na terenach tzw. zalewowych wielką wodą (narażonych na ewentualne niebezpieczeństwo powodzi) zabrania się wznoszenia obiektów budowlanych, składowania materiałów, zmieniania ukształtowania powierzchni gruntu oraz innych robót mogących utrudniać ochronę tych obszarów przed powodzią (zgodnie z ustawą z dnia 24 października 1974 roku – prawo wodne, zmienione ustawą z dnia 25 kwietnia 1997 roku, Dz. U. Nr 47, poz. 293).
 - e) gleby chronione III i IV klasy bonitacyjnej oraz gleby pochodzenia organicznego. Gleby te zajmują ponad 20 % gruntów ornych gminy i występują głównie we wsiach: Augustówka, Grabianka, Kościeliska Nowe, Osieck i Stare Kościeliska.
 - f) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków podlegają zainteresowaniom konserwatorskim. Wszystkie prace budowlane, remontowe, modernizacyjne związane z zabytkowym układem urbanistycznym lub zabytkowymi obiektami wymagają uzgodnień konserwatorskich.
2. Uwarunkowania wynikające z położenia gminy Osieck w regionie oraz stanu zainwestowania, preferujące funkcję inwestycyjno-gospodarczą:
- a) gmina położona w powiecie otwockim woj. mazowieckiego, pozostaje w zasięgu oddziaływania stołecznej funkcji aglomeracji warszawskiej. Wykazuje największe ciężenie do dwóch miast najbliższych położonych – Otwocka (siedziba powiatu) oraz Garwolina odległego o 16 km.
 - b) gmina posiada korzystne połączenia komunikacyjne:
 - linią kolejową Warszawa – Dęblin w kierunkach północ – południe, oraz linią kolejową Skierniewice – Łuków ze stacją kolejową i bocznicą towarową w Osiecku,
 - drogowym układem komunikacyjnym łączącym obszar gminy z najbliższym regionem oraz krajem.

Najkorzystniejsze połączenia drogowe posiada Osieck jako wieś gminna. Istniejąca sieć komunikacyjna pozwala na właściwą obsługę mieszkańców gminy a także bardzo korzystne połączenia zewnętrzne. Znaczenie układu komunikacyjnego jest szczególnie istotne w tym regionie i znajduje odzwierciedlenie w rozwoju sieci osadniczej, głównie widoczne wzdłuż trasy kolejowej w kierunku północnym – do Warszawy.

Wzdłuż tras komunikacyjnych powstały największe miejscowości i wykazują one silniejsze tendencje rozwojowe.

- c) dotychczasowe procesy demograficzne wskazują na spadek liczby mieszkańców gminy, którego tempo w ostatnich latach maleje; pozwala to oczekiwać pewnej stabilizacji ludności (co zależy będzie od przyszłych wskaźników przyrostu naturalnego oraz salda migracji).

Liczba mieszkańców, wynosząca w 1999 roku 3.857 osób, była wyższa od prognoz zakładanych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Osieck opracowanym w 1990 roku. Plan ten przewidywał zmniejszenie liczby ludności do 3.390 osób w 2000 roku.

ROZDZIAŁ II

Kierunki polityki przestrzennej gminy Osieck

§ 3

Rozwój głównych funkcji

1. Układ funkcjonalno-przestrzenny gminy oraz możliwości dalszego jej rozwoju oparte są o:
 - istniejące kompleksy leśne zarówno na terenie gminy Osieck jak w jej sąsiedztwie (których część posiada rangę parków krajobrazowych), „zamykające” generalnie tereny zainwestowane i jednocześnie wyznaczają dalsze przestrzenne możliwości rozwoju,
 - sieć hydrograficzną – ciek wodne i tereny podmokłe, zajmujące znaczne tereny niezalesione, a również ograniczające możliwości urbanizacji,
 - układ komunikacyjny sprzyjający rozwojowi osadnictwa, któremu zawsze towarzyszyły najintensywniejsze procesy urbanizacyjne (ciąg zespołów miejskich, na trasie linii kolejowej Warszawa – Dęblin).

2. Dlatego główną przesłanką do sformułowania polityki przestrzennej gminy jest jej położenie, warunki środowiska przyrodniczego, stan zagospodarowania oraz rysujące się tendencje związane z ogólnokrajowymi potrzebami i działaniami gospodarczymi.
3. Na tej podstawie określone zostały funkcje, które na obszarze gminy Osieck znajdują uzasadnienie ich rozwoju.

- **rolnictwo**

Rolnictwo gminy Osieck, charakteryzujące się przeciętnym standardem rozwoju i przeciętnymi warunkami przyrodniczymi dla produkcji rolniczej, jest i w najbliższym okresie pozostanie podstawowym działem gospodarki w gminie.

Dla realizacji tej funkcji wskazane jest wprowadzenie pewnych zmian w produkcji i organizacji rolnictwa, dostosowując je do aktualnych potrzeb społecznych (zapotrzebowanie na zdrową żywność) oraz możliwości produkcyjno-handlowych (miejski rynek zbytu), a także rozszerzając działalność na obsługę rolnictwa.

Podniesienie znaczenia i roli rolnictwa może nastąpić intensyfikując produkcję, która może rozwijać się poprzez:

- bardziej racjonalne wykorzystanie użytków rolnych,
- zmianę struktury produkcji rolnej z ogólnotowarowej na specjalistyczną,
- zwiększenie produkcji zwierzęcej głównie bydła mlecznego oraz trzody chlewnej z ukierunkowaniem na zaopatrzenie sąsiednich ośrodków miejskich,
- przebudowę struktury agrarnej, tworząc większe gospodarstwa indywidualne,
- likwidację rozdrobnionych gruntów poprzez scalenia w Górkach, Wójtowiźnie, Rudniku, Pogorzeli,
- tworzenie niewielkiej bazy przetwórczej,
- inwestycje melioracyjne użytków rolnych, głównie w rejonach dobrych gleb (wsie Osieck, Grabianka, Augustówka, Nowe Kościeliska).

Rozwój rolnictwa ekologicznego, zwłaszcza na terenie parku krajobrazowego może być produkcją ekonomiczną.

- **lasy i rekreacja**

Położenie gminy w otoczeniu kompleksów leśnych, o wysokim wskaźniku lesistości, słabych glebach sprzyjają rozszerzaniu terenów zalesianych.

Należy więc dążyć do zwiększenia zakresu zalesień i zadrzewień oraz ograniczenia gospodarczej eksploatacji lasów.

Należy wyznaczyć w planie zagospodarowania przestrzennego gminy kompleksy gruntów ornych, łąk i pastwisk o niskiej klasie bonitacyjnej gruntów, użytków odłogujących - przewidzianych do zalesień i zadrzewień.

Wykorzystanie nieużytków i gruntów o najuboższych klasach bonitacyjnych wpłynie na intensywniejsze wykorzystywanie gruntów poprzez wzbogacanie terenów zielonych, a tym samym podniesienie atrakcyjności gminy dla innych celów.

Wysoki stopień lesistości, wysoki udział lasów państwowych o korzystnych siedliskach (drzewostan 40-50 letni), możliwość dalszych dolesień oraz sąsiedztwo terenów leśnych z wodami (nawet niewielkimi) stwarza korzystne warunki dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, szczególnie dla wypoczynku rozproszonego.

- **budownictwo**

- Istniejąca sieć osadnicza, wkomponowana w bogate tereny leśne oraz liczne choć niewielkie cieki wodne tworzy atrakcyjne miejsce zamieszkania. Funkcja mieszkaniowa na terenie gminy może więc budzić zainteresowanie.

Położenie gminy Osieck w zasięgu oddziaływania aglomeracji warszawskiej, której część mieszkańców, w większości zamożnej, chętnie przenosi miejsce zamieszkania do spokojnych a jednocześnie atrakcyjnych i niezbyt odległych miejscowości, sprzyja rozwojowi budownictwa mieszkaniowego.

Dla takiej grupy ludności wyznaczyć należy tereny mieszkaniowe dla zabudowy rezydencjonalnej oraz rekreacyjnej.

- Rolnictwo na terenie gminy Osieck jest funkcją powoli tracącą dotychczasowe znaczenie. Brak rynków zbytu dla produktów rolnych, starzejącą się ludność wiejska, brak zainteresowania i motywów wśród młodzieży do pozostawania na wsi powoduje ograniczanie produkcji rolnej.

Dlatego wskazane jest szukanie rozwiązań i możliwości dla rozwoju innych nierolniczych form działalności aktywizujących życie gospodarcze gminy.

Osieck jest miejscowością najlepiej wyposażoną w usługi, położony wzdłuż linii kolejowej, oraz korzystnym układzie drogowym, posiada więc najlepsze warunki dla zlokalizowania tu przyszłych terenów działalności gospodarczej.

- **infrastruktura techniczna**

- Dla realizacji przyszłych funkcji gminy oraz funkcji ochronnej związanej z funkcjonowaniem parku krajobrazowego niezbędne jest wyposażenie gminy w

sieć infrastruktury technicznej, pełne zwodociągowanie i skanalizowanie oraz przeprowadzenie gazociągu. Zadanie to podniesie wartość i atrakcyjność terenów gminy dla rozwoju budownictwa.

- Przebudowa istniejącej sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia – usytuowanie nowych stacji transformatorowych na terenach wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę rekreacyjną.
- Układ komunikacyjny nawiązywać będzie do stanu istniejącego, zakładając ich ewentualną modernizację w zakresie nawierzchni i parametrów.
- Zmiany w rozwoju sieci drogowej dotyczyć będą przebiegu nowych odcinków głównie w rejonach związanych z koncentracją nowej zabudowy.

Wszystkie te działania zwiększą również możliwości rozwoju różnych form działalności gospodarczej, przyciągając tym samym różnych inwestorów.

§ 4

Podstawowe zadania realizacji polityki przestrzennej

1. Podstawowe kierunki polityki przestrzennej na terenie gminy prowadzą do:
 - osiągnięcia celów ekologicznych – gwarantujących istnienie i funkcjonowanie trwałego użytkowania zasobów środowiska przyrodniczego oraz zabezpieczeniu utrzymania równowagi ekologicznej,
 - osiągnięcia celów gospodarczych i społecznych – zmierzających do podniesienia jakości życia mieszkańców poprzez zabezpieczenie równowagi ekologicznej, racjonalną gospodarkę zasobami przyrody, rozwój gospodarczy wskazany i dopuszczalny na terenach objętych ochroną zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Główne kierunki działania w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Osieck to:
 - * **adaptacja** – obejmuje tereny zainwestowane, na których dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę, uzupełnianie nową zabudową oraz powiększaniem terenów zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych o rozpoczętych procesach budowlanych,
 - * **ochrona** – to przede wszystkim zachowanie przed procesami urbanizacyjnymi głównie obszarów chronionych (przepisami szczególnymi) jak park krajobrazowy, dna dolin cieków wodnych jako ciągi ekologiczne, terenów

rolnych przede wszystkim z glebami klas II, III, IV oraz organicznymi, tereny zmeliorowane oraz wszelkie tereny zielone jak cmentarze, zieleń śródpolna i leśna, a także obiekty zabytkowe wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Na terenie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego obowiązują zakazy wynikające z Rozporządzenia Nr 38a Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 stycznia 2001 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego Nr 13, poz. 118).

* **rozwój przestrzenny** – obejmuje tereny północno-zachodniej i środkowej części gminy, na których wyznaczono tereny budownictwa mieszkaniowego wraz z infrastrukturą społeczną, techniczną, a także nieuciążliwymi usługami oraz działalności gospodarczej.

- Osieck – tereny budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego w południowo-wschodniej części wzdłuż drogi do Pilawy oraz w północnej części wsi gminy, gdzie granica urbanizacji zamknięta jest linią PKP.
 - tereny działalności gospodarczej wyznaczono w północno-zachodnim rejonie Osiecka w nawiązaniu do istniejącego tu przystanku kolejowego.
- Augustówka – wyznaczone tereny budownictwa mieszkaniowego w zmianach planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr VI/31/94 z dnia 3 grudnia 1994 r.) proponowane są do powiększenia w kierunku północno-wschodnim.

Wieś Augustówka jest drugą co do wielkości wsią w gminie Osieck, o bardzo korzystnym położeniu przy linii kolejowej oraz drogach gminnych, niewielkim znaczeniu rolnictwa, co zwiększa zainteresowanie rozwojem budownictwa mieszkaniowego dla ludności miejskiej (Warszawa – Otwock). Rozwój funkcji mieszkaniowej w Augustówce jest kontynuacją rozwoju sieci osadniczej ukształtowanej od Warszawy w kierunku południowym wzdłuż biegnącej tu linii kolejowej.

- Dodatkowo jako ośrodki wspomagające Osieck i Augustówkę wyznaczono zespoły budownictwa mieszkaniowego o charakterze letniskowo-rezydencjalnym:
 - Rudnik wzdłuż drogi łączącej Grabiankę i Górki i cieką wodnego będącego dopływem rz. Bełch,

- Czarnowiec – Lipiny wzdłuż drogi łączącej obydwie miejscowości w sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego,
- Natolin, Stare Kościeliska, Nowe Kościeliska – funkcje mieszkalno-rekreacyjne, zabudowa rekreacyjna, indywidualna oraz usługi związane z obsługą wypoczynku przywodnego i turystyki.

CZĘŚĆ II

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OSIECK

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 5

1. Zmiany planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały zwana dalej zmianą obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych i przedstawiona została w trzech częściach dla rejonów oznaczonych literami „A”, „B”, i „C”:
2. Granice rejonów, o których mowa w ust. 1 wyznaczają:
 - REJON „A” : od południa – północna granica terenów PKP, od zachodu, północy i południowego-wschodu – granica gminy;
 - REJON „B” : od północy – południowa granica terenów PKP, od zachodu częściowo południa i wschodu – granica gminy, od południa – południowa granica obrębu geodezyjnego Górki-Wójtowizna;
 - REJON „C” : od północy – granica między obrębami geodezyjnymi Górki-Wójtowizna i Czarnowiec, od południa i wschodu – granica gminy.
3. Ustalenia zmian planu dotyczących funkcji i przeznaczenia terenów odniesiono do rejonów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, na które podzielono obszar gminy i pokazano na rysunku planu w skali 1:5.000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Szczegółowe granice działania planu wyznaczono na rysunku planu w skali 1:5.000 podzielonym na trzy sekcje dla rejonów „A”, „B” i „C”, o których mowa w ust. 1.

§ 6

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będący przedmiotem niniejszej uchwały, dla obszaru określonego w § 5,
3. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:5000, podzielony na trzy sekcje dla rejonów „A”, „B” i „C”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
4. **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu,
5. **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą jednostkę ustaleń o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolami literowymi oraz cyframi, przy czym:
 - 5.1.) początkowe litery „A”, „B” i „C” z kolejnymi cyframi od A1 do An, od B1 do Bn i od C1 do Dn oznaczają sekcje na jakie został podzielony każdy z rejonów (gdzie n jest ostatnią cyfrą kolejności podziału),
 - 5.2.) kolejne cyfry oznaczają numerację terenów w rejonie,
 - 5.3.) kolejne litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenów, o jednorodnym sposobie realizacji ustaleń planu.
6. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
7. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
8. **działalności usługowej** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z wykorzystaniem urządzeń technicznych mogących stwarzać uciążliwości dla środowiska,
9. **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia nie mogące znacząco oddziaływać na środowisko (Ustawa z dnia 9 listopada 2000 r. o

dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływań na środowisko (Dz. U. Nr 109, poz. 1157).

§ 7

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5.000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie ustalonym w oznaczeniach tego rysunku.
3. Obowiązującymi są następujące graficzne na rysunku planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) przeznaczenie terenów,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
 - 5) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 6) granice rezerwatu przyrody „Szerokie Bagno”
 - 7) granice uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkaniowych we wsi Augustówka.

§ 8

Dla ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenów wyróżnionych na rysunku planu wprowadza się przepisy szczegółowe dotyczące:

1. przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego poszczególnych terenów,
2. zasad i warunków ich zagospodarowania,
3. zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
4. zasad obsługi w zakresie komunikacji.

ROZDZIAŁ II Przeznaczenie terenów

§ 9

1. Wyznacza się tereny:
 - 1) tereny mieszkaniowe oznaczone na rysunku planu symbolem **M**, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – **MN** i rekreacyjno-letniskową – **ML**;
 - 2) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**, z przeznaczeniem podstawowym na:
 - tereny zieleni urządzonej – **ZN**,
 - zieleń izolacyjną – **ZI**, stanowiącą strefę ochronną od obiektów szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska
 - tereny zieleni cmentarnej – **ZC**;
 - 3) tereny usług lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem **UL**;
 - 4) tereny urządzeń obsługi technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
 - 5) tereny usług związanych z wypoczynkiem i rekreacją oznaczone na rysunku planu symbolem **UW**;
 - 6) tereny produkcyjno-gospodarcze oznaczone na rysunku planu symbolem **PG**;
 - 7) tereny leśne oraz przeznaczone pod zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**;
 - 8) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**;
 - 9) tereny tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **K** z dodaniem litery oznaczającej klasę drogi:
 - G** – główna,
 - Z** – zbiorcza,
 - L** – lokalna;
 - 10) tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.
2. Na terenach, o których jest mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach – przeznaczenie uzupełniające i warunki jego dopuszczenia.

ROZDZIAŁ III
Ustalenia dla terenów mieszkaniowych – M

§ 10

1. Dla terenów mieszkaniowych o przeznaczeniu podstawowym na budownictwo jednorodzinne w budynkach wolnostojących i zagrodowe oznaczonych na rysunku planu symbolami **A3.3MN, A3.4MN, A5.7MN, A5.8MN, A5.10MN, A5.13MN, A5.14MN, A5.21MN, A5.23MN, A6.1MN, A6.3MN, A6.4MN, A6.6MN, A6.9MN, A6.11MN, A6.14MN, A6.15MN, A6.16MN, B2.9MN, B2.10MN, B2.14MN, B2.17MN, B2.25MN, B2.27MN, B3.2MN, B3.3MN, B3.4MN, B3.14MN, B3.16MN, B3.21MN, B3.22MN, B3.25MN, B3.27MN, B3.30MN, B3.32MN, B3.35MN, B4.1MN, B4.2MN, B4.3MN, B6.3MN, B6.4MN, B6.5MN, B6.6MN, B6.16MN, B6.19MN, B6.20MN, B7.19MN, B7.20MN, B7.21MN, B7.25MN, B7.28MN, B7.29MN, B7.35MN, C1.1MN, C1.2MN, C1.3MN, C1.5MN, C1.9MN, C1.12MN, C1.17MN, C1.20MN, C1.21MN, C1.24MN, C2.2MN, C2.4MN, C2.5MN, C3.1MN, C3.2MN, C3.3MN, C3.5MN, C3.8MN, C3.10MN, C3.12MN, C3.14MN, C4.9MN, C4.14MN, C4.16MN, C4.17MN, C4.18MN, C4.19MN, C4.21MN, C4.22MN, C4.26MN** ustala się:

1. jako przeznaczenie uzupełniające możliwość lokalizacji: obiektów handlowych i usługowych oraz obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolniczą o uciążliwości nie przekraczającej granic działki,
2. minimalną szerokość frontu działki 30m,
3. wysokość nowych budynków nie może przekraczać 9,0 m – liczona od poziomu gruntu,
4. 70 % działki jako biologicznie czynnej i zaleca stosowanie nasadzeń drzew i krzewów o funkcjach izolacyjnych,
5. dążenie do zachowania podobnego charakteru zabudowy, wysokości kondygnacji, kierunku kalenicy,
6. zakaz prowadzenia działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem substancji zanieczyszczających powietrze,
7. zakaz budowy obiektów tymczasowych do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu,
8. równoległe wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej, w tym bezwzględnie w sieć energetyczną, wodociągową i kanalizację sanitarną.

2. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **B3.22MN**, obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej w odległości co najmniej 50 m od ogrodzenia cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem **B3.23ZC**.

§ 11

Dla terenów mieszkaniowych o przeznaczeniu podstawowym na budownictwo rekreacyjno-letniskowe, zlokalizowanych w obrębie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oznaczonych na rysunku planu symbolami **A3.5ML**, **A4.4ML**, **A5.4ML**, **A5.5ML**, **B1.3ML**, **B2.6ML** ustala się:

1. zakaz budowy lub rozbudowy obiektów ośrodków wypoczynkowych i letniskowych,
2. jako przeznaczenie uzupełniające możliwość lokalizacji obiektów handlowo-gastronomiczno-usługowych związanych z funkcjonowaniem obiektów rekreacyjno-letniskowych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
3. minimalną powierzchnię działki 2000 m²,
4. wysokość nowych budynków nie może przekraczać 6,0 m – liczona od poziomu gruntu,
5. 90 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
6. zakaz budowy obiektów tymczasowych,
7. równoległe wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej, w pierwszej kolejności kanalizacji i gazu,
8. zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, z preferencją grupowych systemów oczyszczania ścieków lub minibloków.

§ 12

Dla terenów mieszkaniowych o przeznaczeniu podstawowym na budownictwo rekreacyjno-letniskowe zlokalizowanych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oznaczonych na rysunku planu symbolami **A4.8ML**, **A5.16ML**, **A5.17ML** i **A5.22ML** ustala się:

1. jako przeznaczenie uzupełniające możliwość lokalizacji obiektów handlowo-gastronomiczno-usługowych związanych z funkcjonowaniem obiektów rekreacyjno-letniskowych, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
2. minimalną powierzchnię działki 1500 m²,

3. wysokość nowych budynków nie może przekraczać 6,0 m – liczona od poziomu gruntu,
4. 85 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
5. zakaz budowy obiektów tymczasowych,
6. równoległe wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej, w tym bezwzględnie kanalizacji; dopuszcza się grupowy system odprowadzania ścieków,
7. zakaz odprowadzania ścieków do gruntu.

§ 13

1. Dla terenów mieszkaniowych o przeznaczeniu podstawowym na budownictwo rekreacyjno-letniskowe, oznaczonych na rysunku planu symbolami **B3.9ML, B3.11ML, B3.37ML, B3.39ML, B3.40ML, B4.6ML, B5.1ML, B5.2ML, B6.1ML, B6.2ML, B6.9ML, B6.22ML, B6.17ML, B7.1ML, B7.2ML, B7.3ML, B7.5ML, B7.7ML, B7.8ML, B7.9ML, B7.17ML, B7.18ML, B7.22ML, B7.30ML, B7.31ML, B7.33ML, B7.34ML, C1.13ML, C1.14ML, C1.18ML, C1.19ML, C2.1ML, C2.3ML, C3.13ML, C3.17ML, C4.2ML, C4.3ML, C4.5ML, C4.6ML, C4.8ML, C4.12ML, C4.15ML, C4.20ML, C4.23ML, C4.24ML, C4.25ML** i **C4.27 ML** ustala się:
 - 1/ jako przeznaczenie uzupełniające możliwość lokalizacji obiektów handlowo-gastronomiczno-usługowych związanych z funkcjonowaniem obiektów rekreacyjno-letniskowych, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki,
 - 2/ minimalną powierzchnię działki 1000 m²,
 - 3/ wysokość nowych budynków nie może przekraczać 6,0 m – liczona od poziomu gruntu,
 - 4/ 75 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - 5/ zakaz budowy obiektów tymczasowych,
 - 6/ równoległe wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej, w tym bezwzględnie kanalizacji; dopuszcza się grupowy system odprowadzania ścieków,
 - 7/ zakaz odprowadzania ścieków do gruntu.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B5.2ML** dopuszcza się utrzymanie istniejącego użytkowania rolniczego gruntów.

§ 14

Dla terenu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **A6.11MN** obowiązują ustalenia „Uproszczonego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych we wsi Augustówka” zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Osiecku Nr VI/31/94 z dnia 03.12.1994r.

§ 15

Przez tereny budownictwa jednorodzinnego oznaczone na rysunku planu symbolami **B2.10MN**, **B6.3MN** i **B6.4MN** ustala się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia i wyznacza pasa o szerokości 50 m, obejmujący jego obustronną strefą ochronną wolną od zabudowy.

ROZDZIAŁ IV Ustalenia dla terenów zieleni – Z

§ 16

Dla terenów o przeznaczeniu podstawowym na zieleń urządzoną oznaczonych na rysunku planu symbolami **A3.2ZN**, **A6.2ZN**, **A6.5ZN**, **B3.17ZN**, **B3.26ZN** ustala się:

1. utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania z preferowanym uzupełnieniem zielenią o charakterze leśnym i parkowym,
2. zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów służących obsłudze terenu pod warunkiem, iż nie naruszają one warunków środowiska naturalnego,
3. możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 17

Dla terenów o przeznaczeniu na zieleń izolacyjną, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **A1.2ZI** – stanowiącego strefę ochrony sanitarnej od wysypiska odpadów,
- **A6.13ZI** – stanowiącego strefę ochronną między osiedlem mieszkaniowym „Augustówka” a linią kolejową,

- **B2.21ZI i B2.24ZI** – stanowiący strefy ochronne od terenów usług produkcyjnych.

ustala się obowiązek nasadzeń roślinnych (drzew i krzewów) stosownych do źródła uciążliwości w celu stworzenia barier przed szkodliwym bądź uciążliwym oddziaływaniem.

§ 18

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B2.23ZC** utrzymuje się lokalizację istniejącego cmentarza.

§ 19

Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **B3.23ZC**, utrzymuje się istniejący cmentarz oraz jego rozbudowę. Na terenie **B3.22MN** obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej w odległości co najmniej 50 m od ogrodzenia cmentarza.

§ 20

Przez tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolami **B3.26ZN i B3.23ZC** ustala się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia.

ROZDZIAŁ V Ustalenia dla terenów usługowych – U

§ 21

Dla terenów usługowych, o przeznaczeniu podstawowym na usługi lokalne związane z obsługą zespołów mieszkaniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **A6.7UL, A6.10UL, B2.8UL, B2.15UL, B2.22UL, B2.26UL, B3.15UL, B3.18UL, B3.20UL, B4.5UL, C1.10UL, C1.16UL, C2.9UL, C3.9UL** ustala się:

1. jako przeznaczenie uzupełniające zielenią towarzyszącą zabudowie,
2. uciążliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice terenu,
3. wysokość zabudowy nie przekraczająca 10,0 m,
4. zapewnienie miejsc ostożowych w ramach terenu.

§ 22

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **A1.4UT** utrzymuje się lokalizację istniejącego gminnego wysypiska odpadów z przeznaczeniem w perspektywie do rekultywacji i zalesienia.

§ 23

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **B5.4UT** wyznacza się na lokalizację składowiska odpadów komunalnych wspólnego z gminą Sobienie-Jeziory. W planie wyznacza się, wzdłuż granicy gminy, drogę dojazdową do składowiska od drogi Nr 805, oznaczonej symbolem 35 KL.

§ 24

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **B2.29UT**, **B2.30UT** i **B6.10UT** ustala się rezerwę terenu pod lokalizację oczyszczalni ścieków. W przypadku wybudowania oczyszczalni ścieków na terenie **B2.29UT** teren **B2.30UT** włącza się do terenu **B2.12RP**, a teren **B6.10UT** do terenu **B6.12RP**.

§ 25

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B2.28UT** ustala się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej gazu pierwszego stopnia (I⁰).

§ 26

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **B3.36UT** utrzymuje się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 27

Dla terenów usługowych, o przeznaczeniu podstawowym na usługi związane z obsługą wypoczynku i turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolami **B3.12UW** i **B7.12UW** ustala się:

1. lokalizację obiektów usługowych dla obsługi turystów i wypoczywających,
2. maksymalną powierzchnię obiektu usługowego 80 m²,
3. wysokość obiektów usługowych do 1 kondygnacji naziemnej,

4. możliwość lokalizacji pola namiotowego
5. zapewnienie miejsc postojowych na parkingu w ramach terenu,
6. zakaz odprowadzania nieczystości i ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

§ 28

Dla terenów usługowych, o przeznaczeniu podstawowym na usługi związane z obsługą wypoczynku przywodnego i turystyki oznaczonych na rysunku planu symbolami **C1.6UW**, **C2.6UW** i **C3.6UW** ustala się:

1. lokalizację otwartego retencyjnego zbiornika wodnego, służącego jednocześnie celom rekreacyjnym;
2. lokalizację obiektów usługowych dla obsługi turystów i wypoczywających;
3. zapewnienie miejsc postojowych na parkingach w ramach terenu;
4. maksymalną powierzchnię obiektu usługowego 80 m²;
5. wysokość obiektów usługowych do 1 kondygnacji naziemnej;
6. możliwość lokalizacji pola namiotowego i przystani dla sprzętu wodnego;
7. zakaz odprowadzania nieczystości i ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia dla terenów działalności gospodarczej i usług produkcyjnych - PG

§ 29

1. Dla terenów o przeznaczeniu podstawowym na działalność gospodarczą i usługi produkcyjne oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B2.4PG**, **B2.13PG**, **B2.18PG**, **B2.19PG**, **B2.31PG**, **B3.19PG**, **B3.24PG**, **B3.28PG**, **B3.33PG**, **B3.34PG**, **B7.14PG**, **C3.18PG** ustala się:
 - 1/ zakaz realizacji obiektów usługowych rzemiosła mogących powodować szkodliwe oddziaływanie na środowisko o uciążliwości wykraczającej poza granice działki,
 - 2/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 9,0 m liczona od poziomu gruntu,

- 3/ parkingi i miejsca postojowe dla nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki,
 - 4/ dopuszcza się realizację nowych obiektów produkcyjnych i magazynowych,
 - 5/ zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych.
2. Dla terenów o przeznaczeniu podstawowym na działalność gospodarczą i usługi produkcyjne oznaczonych na rysunku planu symbolami **B2.4PG** i **B2.18PG** ustala się:
- 1/ zakaz realizacji obiektów produkcyjno-usługowych szczególnie szkodliwych dla środowiska i mogących pogorszyć stan środowiska (określonych w § 6 pkt 9),
 - 2/ dopuszcza się lokalizację obiektów mieszkalnych jako towarzyszących obiektom produkcyjno-usługowym,
 - 3/ wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 9,0 m liczona od poziomu gruntu,
 - 4/ parkingi i miejsca postojowe dla nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki,
 - 5/ zakaz wznoszenia obiektów tymczasowych.

ROZDZIAŁ VII

Ustalenia dla terenów leśnych i przeznaczonych pod zalesienia – LS

§ 30

Dla terenów leśnych i przeznaczonych pod zalesienia oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.1LS, A1.6LS, A1.7LS, A2.1LS, A2.2LS, A2.5LS, A3.7LS, A3.6LS, A4.2LS, A4.5LS, A4.7LS, A5.2LS, A5.6LS, A5.11LS, A5.15LS, A6.8LS, B1.1LS, B2.5LS** leżących w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oraz Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują szczególne zasady gospodarki leśnej, podporządkowane „ogólnym zasadom zagospodarowania lasów wchodzących w skład parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu”, ustala się działania ochronne polegające na utrzymaniu wszelkich form ochrony konserwatorskiej oraz tzw. „ekologizacji” gospodarki leśnej, a prowadzona działalność gospodarcza winna zapewniać przywrócenie, a następnie trwale

funkcjonowanie stanu względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych polegające głównie na:

1. ograniczaniu gospodarczej eksploatacji lasów,
2. zwiększaniu lesistości poprzez wprowadzanie dolesień, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
3. zachowaniu właściwych stosunków wodnych w ekosystemach leśnych (ograniczanie zamian stosunków wodnych),
4. zakazie prowadzenia działalności przemysłowej i hodowli zwierząt,
5. udostępnianiu lasów dla potrzeb wypoczynku i rekreacji przy utrzymywaniu zasady ekstensywnego użytkowania lasu jako obszaru dostępnego dla indywidualnej, rozproszonej penetracji pieszej,
6. doskonaleniu gospodarki leśnej w celu podtrzymania biologicznej odporności drzewostanów i likwidacji niekorzystnych zjawisk (umiejętne zabiegi pielęgnacyjne, zwiększanie udziału cennych gatunków domieszkowych, profilaktyka i zwalczanie szkodników metodami biologicznymi).

§ 31

Na terenach leśnych i przeznaczonych pod zalesienia oznaczonych na rysunku planu symbolami **B2.16LS**, **B3.1LS**, **B3.6LS**, **B3.7LS**, **B3.31LS**, **B3.38LS**, **B4.7LS**, **B4.8LS**, **B4.9LS**, **B5.3LS**, **B5.6LS**, **B6.8LS**, **B6.13LS**, **B6.14LS**, **B6.18LS**, **B7.6LS**, **B7.11LS**, **B7.15LS**, **B7.16LS**, **B7.23LS**, **B7.26LS**, **B7.32LS**, **C1.15LS**, **C1.25LS**, **C1.26LS**, **C1.27LS**, **C1.30LS**, **C2.12LS**, **C2.13LS**, **C3.15LS**, **C3.16LS**, **C3.19LS**, **C4.11LS** i **C4.13LS** utrzymuje się istniejące zagospodarowanie. Obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy i zaleca się zalesianie wolnych terenów i nieużytków. Na terenie **B7.11LS** lokalizuje się projektowany zbiornik retencyjny wody „DANIEL”.

§ 32

Na terenach leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **A2.2LS** i **A3.2LS** utrzymuje się rezerwat przyrody – częściowo torfowiskowy „Szerokie Bagno”, o powierzchni 76,7 ha, jako chroniony obiekt przyrodniczy, podlegający ochronie konserwatorskiej, z zachowaniem warunków ustalonych przez Konserwatora Przyrody.

§ 33

Przez teren leśny oznaczony na rysunku planu symbolem **B6.14LS** ustala się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia.

ROZDZIAŁ VIII Ustalenia dla terenów rolnych – RP

§ 34

Dla terenów upraw rolnych zlokalizowanych na obszarze Mazowieckiego Parku Krajobrazowego oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A3.1RP**, **A4.1RP** (częściowo), **B1.2RP**, **B2.7RP**, **A5.3RP** ustala się:

1. ukierunkowanie na ekologiczną produkcję żywności ze specjalizacją dla zaopatrzenia rynku oraz potrzeb przetwórstwa rolno-spożywczego,
2. obowiązek ograniczania chemicznych środków ochrony roślin, a także nawozów sztucznych na rzecz szerokiego wykorzystania biologicznych metod ochrony oraz nawożenia naturalnego,
3. eliminowanie wykorzystywania gnojownicy oraz ścieków do nawożenia gleb,
4. obowiązek ochrony istniejących oraz dążenie do zwiększania terenów zakrzewień, zadrzewień i zadarnień śródpolnych,
5. rozwijanie gospodarki hodowlanej w oparciu o małe i średnie obiekty inwentarskie, z jednoczesnym zakazem lokalizowania ferm bezścielowych i dużych (powyżej 50 DJP) ferm ścielowych,
6. stosowanie szczelnych gnojowników i odpowiednich wymagań w stosunku do ich eksploatacji,
7. możliwość zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, lokalizowanej dla działalności rolniczej i agroturystycznej.

§ 35

Dla terenów upraw rolnych zlokalizowanych w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A1.3RP**, **A1.5RP**, **A2.3RP**, **A2.4RP**, **A4.1RP**, **A4.3RP**, **A4.6RP**, **A4.9RP**, **A4.10RP** (północno-

wschodnia część), **A5.1RP**, **A5.9RP**, **A5.12RP**, **A5.18RP**, **A5.19RP**, **A5.20RP**, **A6.12RP**, **A6.17RP**, **B2.1RP**, **B2.20RP** ustala się:

1. ekologiczną produkcję żywności,
2. możliwość lokalizacji obiektów związanych z obsługą rolnictwa i przetwórstwa produktów rolnych,
3. obowiązek ograniczania chemicznych środków ochrony roślin, a także nawozów sztucznych na rzecz wykorzystywania biologicznych metod ochrony czy nawożenia naturalnego,
4. eliminowanie wykorzystywania gnojownicy oraz ścieków do nawożenia gleb,
5. ochronę istniejących, zwiększanie terenów zadrzewień i zakrzewień,
6. rozwijanie gospodarki hodowlanej w oparciu o małe i średnie objekty,
7. stosowanie szczelnych gnojowników,
8. możliwość zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, lokalizowanej dla działalności rolniczej i agroturystycznej.

§ 36

1. Na terenach upraw rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1.4RP**, **B2.2RP**, **B2.3RP**, **B2.11RP**, **B2.12RP**, **B3.5RP**, **B3.8RP**, **B3.10RP**, **B3.13RP**, **B3.29RP**, **B4.4RP**, **B4.10RP**, **B5.5RP**, **B6.7RP**, **B6.11RP**, **B6.12RP**, **B6.15RP**, **B7.4RP**, **B7.10RP**, **B7.13RP**, **B7.24RP**, **B7.27RP**, **C1.4RP**, **C1.7RP**, **C1.8RP**, **C1.11RP**, **C1.22RP**, **C1.23RP**, **C1.28RP**, **C1.29RP**, **C1.31RP**, **C2.7RP**, **C2.8RP**, **C2.10RP**, **C2.11RP**, **C3.4RP**, **C3.7RP**, **C3.11RP**, **C4.1RP**, **C4.4RP**, **C4.7RP**, **C4.10RP** utrzymuje się istniejące zagospodarowanie. Dopuszcza się zabudowę zagrodową i objekty związane z obsługą rolnictwa i przetwórstwa produktów rolnych o uciążliwości nie wykraczającej poza wyznaczone tereny.
2. Na terenie upraw rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **B6.21RP**, utrzymuje się istniejące zagospodarowania bez prawa zabudowy.
3. Na terenie **B2.12RP** lokalizuje się zbiornik wodny dla rolnictwa (mała retencja).

§ 37

Przez tereny upraw rolnych oznaczone na rysunku planu symbolami **A4.1RP**, **A4.6RP**, **A4.8RP**, **A4.9RP**, **A5.18RP**, **A5.20RP**, **B2.1RP**, **B2.2RP**, **B2.3RP**, **B2.12RP**, **B6.7RP**, **B6.12RP** ustala się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia i wyznacza pas o szerokości 50 m, obejmujący jego obustronną strefą ochronną wolną od zabudowy.

ROZDZIAŁ IX Ustalenia w zakresie układu komunikacyjnego

§ 38

Dla dróg i ulic na obszarze objętym planem ustala się:

1. istniejąca droga wojewódzka Nr 862 relacji Osieck-Podbiel-Tabor, oznaczona na rysunku planu symbolem **01.KZ** – klasa drogi zbiorcza („Z”), szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu,
2. istniejąca droga wojewódzka Nr 805 relacji Pilawa-Grabianka-Pogorzel-Warszawice oznaczona na rysunku planu symbolem **02.KG** – klasa drogi główna („G”), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu,
3. istniejąca droga wojewódzka Nr 879 relacji Osieck-Dworzec kolejowy PKP oznaczona na rysunku planu symbolem **03.KZ** – klasa drogi zbiorcza („Z”), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu,
4. istniejąca droga wojewódzka Nr 739 relacji Sobienie-Jeziory-Sobienki-Osieck oznaczona na rysunku planu symbolem **04.KZ** – klasa drogi zbiorcza („Z”), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu,
5. istniejąca droga powiatowa Nr 36276, oznaczona na rysunku planu symbolem **05.KZ** – klasa drogi zbiorcza („Z”), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu,
6. projektowany przebieg odcinka drogi powiatowej Nr 36276, oznaczony na rysunku planu symbolem **06.KZ** – klasa drogi zbiorcza („Z”), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu. Do czasu realizacji inwestycji obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenu, z zakazem zabudowy. Przedłużenie istniejącej drogi **05.KZ** od projektowanej drogi **06.KZ** w kierunku

- południowym, przebiegający przez teren **A4.6RP** oznaczony symbolem **32KD** utrzymuje się jako gminną drogę lokalną,
7. istniejąca droga powiatowa Nr 36277 relacji Osieck-Zabieżki, oznaczona na rysunku planu symbolem **07.KZ** – klasa drogi zbiorcza („Z”), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu,
 8. istniejąca droga gminna relacji Osieck-Augustówka-Kąty, oznaczona na rysunku planu symbolem **08.KZ** – klasa drogi zbiorcza („Z”), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu,
 9. istniejąca droga powiatowa Nr 36278 relacji Osieck-Górki-Rudnik-Grabianka oznaczona na rysunku planu symbolem **09.KZ** – klasa drogi zbiorcza („Z”), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu,
 10. istniejąca droga powiatowa Nr 36280 relacji Osieck-Czarnowiec-Nowe Kościeliska oznaczona na rysunku planu symbolem **10.KZ** – klasa drogi zbiorcza („Z”), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu;
 11. istniejąca droga powiatowa Nr 36520 relacji Wola Władysławowska-Natolin-Łuczniczka (fragment trasy Pilawa-Wilga) oznaczona na rysunku planu symbolem **11.KZ** – klasa drogi zbiorcza („Z”), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu;
 12. istniejące i projektowane drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolami od **14.KL** do **35.KL** – klasy dróg lokalne („L”), szerokość w liniach rozgraniczających 15,0m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu,
 13. istniejący fragment drogi powiatowej Nr 36516 przebiegającej przez wieś Nowe Kościelisko oznaczony na rysunku planu symbolem **12KZ** – klasa drogi zbiorcza („Z”), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu,
 14. istniejąca droga powiatowa Nr 36519 do Starej Huty, oznaczona na rysunku planu symbolem **13KZ** – klasa drogi zbiorcza („Z”), szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, 1 jezdnia – 2 pasy ruchu,
 15. drogi dojazdowe nie opisane bądź nie wyznaczone na rysunku planu, winny mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 10,0 m na terenach zabudowanych i 15,0 m poza terenami zabudowy,
 16. w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach i za zgodą zarządcy drogi w uzgodnieniu z zarządcą sieci,

17. lokalizację obiektów budowlanych w odległościach nie mniejszych od zewnętrznej krawędzi jezdni:

a/ na terenach zabudowy

- przy drogach wojewódzkich i powiatowych – 8 m,
- przy drogach gminnych – 6m,

b/ poza terenami zabudowy

- przy drogach wojewódzkich i powiatowych – 20 m,
- przy drogach gminnych – 15 m.

18. Ogrodzenia od strony dróg wojewódzkich i powiatowych należy sytuować poza lub w linii rozgraniczającej drogi. Gdy linia rozgraniczająca drogi nie jest uściślona w skali szczegółowej, projekt zagospodarowania działki należy uzgodnić z właściwym Zarządcą drogi.

ROZDZIAŁ X

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 39

1. Ustala się podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmujący utrzymanie istniejących, rozbudowę lub budowę (doprowadzenie) nowych, następujących sieci i urządzeń:
 - a) zaopatrzenia w wodę,
 - b) odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych,
 - c) elektroenergetycznych,
 - d) zaopatrzenia w gaz;
2. Dopuszczalne jest wyposażanie terenów zabudowy w sieci innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej oraz urządzenia innych mediów infrastruktury technicznej o zasięgu obsługi ograniczonym do poszczególnych terenów pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszej zmiany planu oraz interesów osób trzecich.
3. Realizacja sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i naziemnej) wszystkich mediów dopuszczalna jest:

- a) w ramach linii rozgraniczających dróg i ulic,
- b) w ramach pasów przyulicznych o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów (działek budowlanych) ustalonych niniejszą zmianą planu.

§ 40

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1. zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wiejskich,
2. dostawę wody do odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dostawcę wody,
3. w przypadku eksploatacji indywidualnych ujęć wody konieczność wyznaczenia na podstawie badań hydrogeologicznych zasięgu depresji oraz możliwości obniżenia lustra wody; każdorazowo w takim wypadku wymagane jest pozwolenie wodnoprawne na pobór wody z ustaleniami zasobów, a wielkość zasobów wymaga uzgodnienia z odpowiednimi władzami,
4. dla eksploatowanych ujęć wody obowiązek wyznaczenia strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
5. zakaz wykorzystywania istniejących lokalnych otworów studziennych po okresie ich eksploatacji jako zbiorników na odpady lub ścieki.

§ 41

W zakresie kanalizacji ustala się:

1. odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych do sieci, a w sytuacji braku sieci – do szczelnych zbiorników czasowego gromadzenia ścieków w obrębie poszczególnych działek budowlanych, z wywozem ścieków na zlewnię gminnej oczyszczalni ścieków,
2. ścieki technologiczne należy oczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych oraz deszczowe z zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach lokalizacji,
3. odprowadzenie wód deszczowych na terenach zabudowy z:
 - terenu ulic i dojazdów do sieci kanalizacji deszczowej,

- z utwardzonych terenów działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, a w sytuacji braku sieci – powierzchniowe, w tereny zielone działek,
- należy uwzględnić możliwości hydrauliczne odbiorników przy realizacji odprowadzenia ścieków deszczowych.

§ 42

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1. zaopatrzenie w energię elektryczną przez właściwe przedsiębiorstwo energetyczne z istniejącej i projektowanej sieci napowietrznej i kablowej średniego napięcia 15 kV za pośrednictwem stacji transformatorowych 15/0,4 kV, a następnie sieci napowietrznej i kablowej niskiego napięcia,
2. ustala się wykonanie nowych stacji transformatorowych w: Osiecku – 3 stacje, po jednej dla każdego z zaprojektowanych terenów zabudowy jednorodzinnej (Leśna II, Nowe Miasto, Zwierzyniec), Augustówka – 2 stacje, Sobienki – 1 stacja,
3. szczegółową lokalizację sieci i stacji transformatorowych w ramach wyznaczonych niniejszym planem terenów, bądź wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla obszarów określonych w ROZDZIALE XI w § 45 z zapewnieniem dostępu dla eksploatatora sieci od drogi publicznej,
4. zapewnienie dostępu eksploatatorowi sieci do stacji transformatorowych od dróg publicznych,
5. zakaz zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów z funkcjami chronionymi w strefach ochronnych istniejących i projektowanych linii napowietrznych 15 kV, określonych w przepisach szczególnych, nie mniej jednak niż po 8,0 m w obie strony od osi linii.

§ 43

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1. źródłem zasilania gminy będzie projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 mm relacji Kopalnia Gazu Wilga II w miejscowości Sewerynow gm. Sobienie-Jeziory, układ wyłączeniowy w miejscowości Żelazna gm. Pilawa, przez stację redukcyjno-pomiarową I^o,

2. zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej ww. stacji redukcyjno-pomiarowej siecią średniego ciśnienia w oparciu o „Koncepcję Programową Gazyfikacji Gminy Osieck” (oprac. Biuro Techniczno-Handlowe Ciepłownictwa, Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., Warszawa 1994),
3. zasady lokalizacji gazociągów zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
4. zakaz zabudowy w strefie wybuchowości o szerokości 50 m projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia (po 25 m w obie strony).

§ 44

1. Ustala się następujące warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego:
 - 1) zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji,
 - 2) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą preferencje dla niewęglowych czynników, w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - 3) wody opadowe z terenów utwardzonych o powierzchni większej niż 200 m², usytuowanych w obrębie działek z zabudową usługową i usługowo-produkcyjną, wymagają podczyszczenia w lokalnych urządzeniach (piaskownikach) przechwytyjących substancje ropopochodne.

ROZDZIAŁ XI Ustalenia końcowe

§ 45

1. Dla następujących obszarów ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w uszczegółowionej problematyce i skali nie mniej dokładnej niż 1:1000:

- 1.1. obszar obejmujący tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **A3.2ZN**, **A3.3MN**, **A6.1MN**, **A6.2ZN**, **A6.3MN**;
- 1.2. obszar obejmujący tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **A3.4MN**, **A5.10MN**, **A6.16MN**;
- 1.3. obszar obejmujący tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **A3.5ML**, **A4.4ML**, **A5.4ML**, **A5.5ML**;
- 1.4. teren oznaczony na rysunku planu symbolem **A5.17ML**;
- 1.5. obszar obejmujący tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **A6.4MN**, **A6.5ZN**, **A6.6MN**, **A6.8LS**, **A6.7UL**, **A6.9MN**, **A6.10UL**;
- 1.6. teren oznaczony na rysunku planu symbolem **B3.27MN**;
- 1.7. teren oznaczony na rysunku planu symbolem **B3.35MN**;
- 1.8. obszar obejmujący tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **B5.1ML**, **B5.2ML**, **B6.1ML**, **B6.2ML**;
- 1.9. teren oznaczony na rysunku planu symbolem **B6.3MN**;
- 1.10. teren oznaczony na rysunku planu symbolem **B6.9ML**;
- 1.11. obszar obejmujący tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **B7.1ML** i **B7.2ML**;
- 1.12. obszar obejmujący tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **C1.5MN** i **C3.5MN**;
- 1.13. obszar obejmujący tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **C1.6UW**, **C2.6UW**, **C3.6UW**;
- 1.14. obszar obejmujący tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **C1.13ML** i **C1.14ML**;
- 1.15. obszar obejmujący tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **C1.18ML** i **C1.19ML**;
- 1.16. obszar obejmujący tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **C2.1ML**, **C2.2MN** i **C2.3ML**.
- 1.17. teren oznaczony na rysunku planu symbolem **C4.3ML**;
2. W przypadku odstępiania od opracowania ww. planów miejscowych obowiązują ustalenia niniejszej uchwały z zastrzeżeniem wyznaczania działek budowlanych z zachowaniem minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu działek,

ustalonych w ROZDZIALE III oraz linii zabudowy według ustaleń zawartych w § 38 ust. 17.

§ 46

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **B2.14MN**, **B2.15UL**, **B3.14MN**, **B3.15UL**, **B3.16MN**, **B3.17ZN**, **B3.18UL** i **B3.27MN** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej wyznaczoną na rysunku planu.

Na obszarze wyznaczonej strefy wszystkie działania inwestycyjne (rozbiórki, remonty, adaptacje, modernizacje) winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie.

§ 47

Na obszarach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują uregulowania prawne określone w odpowiednich rozporządzeniach w sprawie ich utworzenia.

§ 48

Do wniosku o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązuje przedłożenie koncepcji zagospodarowania oraz oceny oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów szczególnych.

§ 49

W zakresie ochrony przeciwpożarowej terenów i zlokalizowanych na nich obiektów obowiązują przepisy ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 81 poz. 351 z późniejszymi zmianami).

§ 50

1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości, określa się na 30 %.

3. Nie ustala się opłaty za wzrost wartości nieruchomości dla działek, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku ustaleń niniejszego planu.

§ 51

Ustala się obowiązek ochrony układu hydrograficznego przed zanieczyszczeniem, kanalizowaniem lub likwidacją oraz zachowanie wzdłuż cieków wodnych pasa terenu wolnego od zabudowy. Odległość obiektów budowlanych oraz ogrodzeń od linii brzegowej płynących nie może być mniejsza niż 5 m.

§ 52

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Osieck, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/39/90 Rady Gminy w Osiecku z dnia 26 października 1990r. (Dz. Urz. Województwa Siedleckiego Nr 2, poz. 24 z 1991r.).

§ 53

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Osieck.

§ 54

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Stanisław Grzegorzka
Stanisław Grzegorzka