

Uchwała Nr LIX/384/23
Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 28 grudnia 2023r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów miejscowości: Ojrzeń i Bronisławie gm. Ojrzeń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXII/139/20 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 28 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Ojrzeń i Bronisławie gm. Ojrzeń zmienioną uchwałami nr XXXII/206/21 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 19 sierpnia 2021 r. i nr LVIII/380/23 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 11 grudnia 2023 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń przyjętych w uchwale Nr XXIX/14/2001 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń”, Rada Gminy Ojrzeń uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne
§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: **Ojrzeń i Bronisławie gm. Ojrzeń**, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1: 2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne- załącznik nr 4.

§2

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenu;
 - 5) wymiarowane odległości w metrach;
 - 6) strefa gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych;
 - 7) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
 - 8) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§3

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie

pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 8) szczególne zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 16) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak przesłanek:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwana się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 6) granic terenów pod budowę urzędzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania tych urzędzeń na środowisko;
 - 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 8) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 10) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§4

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°;
- 2) **frontie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, okapów i gzymsu, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń, ganków i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub wodę

- powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, dojazdów, stanowisk postojowych lub dojeżdżających pieszych;
- 5) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
 - 6) **strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych** - należy przez to rozumieć grunty rolne stanowiące użytki rolne klas bonitacyjnych od I do III, które nie spełniają łącznie warunków określonych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych dla gruntów nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne i dla których wyżej wymienionej zgody nie uzyskano;
 - 7) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu to jest symbolem literowym oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, kolejnym numerem wyróżniającym dany teren spośród innych o tym samym przeznaczeniu, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
 - 8) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, w tym w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, edukacji, kultury i tym podobnych, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział II Przeznaczenie terenów

§5

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym:
 - 1) teren zabudowy usługowej - U;
 - 2) teren usług sportu i rekreacji - US;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN;
 - 4) teren zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - UMN;
 - 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - RM;
 - 6) tereny rolnicze - R;
 - 7) teren rolniczy z możliwością zalesień - RZL;
 - 8) tereny lasów - ZL;
 - 9) tereny wód powierzchniowych lub urządzeń wodnych - rowów - WS;
 - 10) teren drogi publicznej klasy zbiorczej - KDZ;
 - 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - KDD;
 - 12) tereny stanowiące fragmenty dróg publicznych - KD;
 - 13) tereny dróg wewnętrznych - KDW.
3. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem KDZ i KD.
4. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolem U, US, KDD.
5. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu na terenach niewymienionych w ust. 3-4, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami literowymi ZL i RZL, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny, oraz na zasadach określonych w §12 ust. 3.
6. Ustala się, że granice terenu rekreacyjno-wypoczynkowego stanowią linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem US.

Rozdział III Zasady kształtowania krajobrazu

§6

1. Ustala się sytuowanie budynków:
 - 1) z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) z uwzględnieniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określonych w §9;
 - 3) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej; zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 2) pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) budowli z zakresu przesyłu energii do 20 m;
 - b) budowli z zakresu łączności publicznej do 70 m;
 - c) budowli rolniczych do 15 m;
 - d) nie wymienionych w lit. a-c do 12 m.
3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - 1) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
 - 2) tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, beżu;
 - 3) dla zaakcentowania elementów ważnych ze względów kompozycyjnych na budynkach usługowych, dopuszcza się stosowanie innych barw tynków niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni.
4. Ustala się geometrię dachów budynków:
 - 1) mieszkalnych w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, mieszkalnych jednorodzinnych - dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 2) pozostałych, niewymienionych w pkt 1:
 - a) dachy płaskie,
 - b) dachy pochyłe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°.
5. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:
 - 1) blachą w kolorze naturalnym lub grafitowym;
 - 2) dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitu lub ciemnej zieleni;
 - 3) dachówką fotowoltaiczną (dachy solarne).

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§7

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:
 - 1) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko bezpośrednio związanych z rolnictwem na terenach oznaczonych symbolem literowym RM;
 - 2) inwestycji celu publicznego lub bezpośrednio związanych z rolnictwem z zakresu uzbrojenia terenu i urządzeń wodnych.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
3. Ustala się, że oddziaływanie instalacji realizowanych na poszczególnych terenach nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której eksploatujący instalację posiada tytuł prawny. Powyższy zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:
 - 1) wskazuje się zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 2) wskazuje się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę, a także odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z §12 ust. 4-6.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się sposoby zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie §12 ust. 10-11.
6. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami literowymi:
 - 1) U jako terenu „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
 - 2) UMN jako terenu „pod zabudowę mieszkaniowo-usługową”;
 - 3) MN, RM jako terenów „pod zabudowę mieszkaniową”,
 – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.

7. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zgodnie z §9 i rysunkiem planu.
8. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i ochrony krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§8

Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział VI

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§9

Ustala się strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, określone na rysunku planu w terenach z możliwością lokalizacji budynków. W obrębie stref potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych.

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§10

1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalne powierzchnie działek, minimalną szerokość frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka, zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalania i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:
 - 1) drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

Rozdział VIII

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§11

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:
 - 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
 - 2) pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia;
 - 3) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości przy czym działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, musi zachować powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 4) w przypadku wydzielenia z działki budowlanej działki gruntu na teren drogi publicznej, wskutek czego pozostała część działki budowlanej ma powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w przepisach szczegółowych.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§12

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowy nowych na terenach dróg oznaczonych symbolami literowymi KDZ, KDD, KD i KDW.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami literowymi ZL i RZL oraz na zasadach określonych w ust. 3.
3. Szczególne zasady sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) w strefie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, wyznaczonej na rysunku planu, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi - wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami literowymi ZL i RZL, stanowiących las zgodnie z przepisami odrębnymi, wskazuje się sytuowanie linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o lasach.
4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami KDZ, 15MN, 4RM, 6RM, UMN, 4R, 6R;
 - 2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę i ujmowanie wody z indywidualnych ujęć wody.
5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:
 - 1) ustala się odprowadzanie i oczyszczania ścieków bytowych w oparciu o planowaną sieć kanalizacji sanitarnej - grawitacyjną o średnicy od 160 mm lub tłoczną o średnicy od 50 mm - do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
 - 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do:
 - a) przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) zbiorników bezodpływowych, a następnie ich transport do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w poza obszarem planu;
6. W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych, oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów dróg do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych.
7. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz o stację redukcyjno-pomiarową lub stację regazyfikacji, zlokalizowane poza obszarem planu;
 - 2) wskazuje się, że sieci i urządzenia techniczne infrastruktury gazowej powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
9. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej ustala się zasilanie w energię elektryczną:
 - 1) w oparciu o sieć elektroenergetyczną o napięcia od 0,4kV, wyprowadzoną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami zasilane ze stacji transformatorowych położonych poza obszarem planu;
 - 2) z indywidualnych odnawialnych źródeł energii zgodnie z warunkami określonymi w ust. 11.
10. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną:
 - 1) z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu ziemnego, gazu płynnego lub energii elektrycznej, a także dopuszcza się zastosowanie rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wyżej wymienione zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) z indywidualnych odnawialnych źródeł energii zgodnie z warunkami określonymi w ust. 11;

- 3) z sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu.
11. Zakazuje się lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- 1) o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 2) wykorzystujących energię wiatru, za wyjątkiem urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
12. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne i urządzenia bezprzewodowe;
 - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
 - 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§13

1. Ustala się układ komunikacyjny oraz parametry i klasyfikację terenów dróg i terenów stanowiących fragmenty dróg, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg publicznych i tereny stanowiące ich fragmenty oznaczone symbolami KDZ, 1KDD, 1KD i 2KD, zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Ustala się minimalną ilość stanowisk postojowych:
 - 1) 2 stanowiska na mieszkanie;
 - 2) 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) 2 stanowiska postojowe na 1000 m² powierzchni terenu usług sportu i rekreacji.
4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 3 pkt 2, 10 stanowisk postojowych.
5. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

Rozdział XI

Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu

§14

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu na poziomie 5%.

Rozdział XII

Przepisy szczegółowe

§15

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U: zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 ustala się usługi z zakresu edukacji, opieki nad dziećmi, kultury, rekreacji i sportu.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: do 10 m;
 - 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów zlokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także

sezonowych ogrodów kawiarnianych lub obiektów usługowo-handlowych związanych z obsługą imprez kulturalnych oraz sportowych na czas trwania danego zdarzenia jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy.

4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki uzyskanej, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: do 135°.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§16

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem US: usługi sportu i rekreacji to jest: boisko sportowe wraz z towarzyszącymi urządzeniami sportu lub rekreacji, dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także obiektów usługowo-handlowych związanych z obsługą imprez sportowych na czas trwania danego zdarzenia jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki uzyskanej, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: do 120°.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².

§17

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 15MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi lub garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na terenach oznaczonych symbolami 4MN, 10MN, 12MN ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, przy czym nie dopuszcza się zabudowy w formie szeregowej;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7 na działce budowlanej;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
 - 7) maksymalna wysokość budynków: do 9 m;
 - 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także sezonowych ogrodów kawiarnianych.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach wymienionych w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki uzyskanej, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: do 120°.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenach wymienionych w ust. 1: 1000 m².

§18

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UMN:
 - 1) zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest budynki mieszkalne jednorodzinne – wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi lub garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami, stanowiskami postojowymi, obiektami małej architektury.
2. W budynkach usługowych i lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem usług takich jak:
 - 1) usługi obsługi komunikacji typu stacje paliw lub lakiernie;
 - 2) zakłady pogrzebowe wymagające pomieszczeń do przechowywania zwłok;
 - 3) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 4) usługi wymagające bazy pojazdów transportu towarowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0 na działce budowlanej;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: do 10 m;
 - 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także sezonowych ogrodów kawiarnianych.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki uzyskanej, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: do 95°.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1500 m².

§19

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1RM do 11RM: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych to jest: budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, budowle rolnicze wraz z drogami i dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury. Dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku i w budynku gospodarczym. W budynku mieszkalnym dopuszcza się usługi skorelowane z funkcją rolniczą z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i biur; w budynku gospodarczym dopuszcza się usługi skorelowane z funkcją rolniczą z zakresu rzemiosła i biur, handlu, przetwórstwa rolno-spożywczego.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych ścianą zewnętrzną w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7 na działce budowlanej;
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków: do 9 m;

- 7) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1R do 11R: tereny rolnicze to jest grunty użytkowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych.

§21

Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem RZL: teren rolniczy z możliwością zalesień to jest grunt użytkowany jako rolny w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych, na którym dopuszcza się możliwość wprowadzenia zalesień.

§22

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 9ZL: tereny lasów to jest grunty użytkowane jako leśne w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem lokalizacji wszelkich budynków.

§23

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1WS do 10WS: wody powierzchniowe lub urządzenia wodne - rowy.

§24

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDZ: droga publiczna klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenie wymienionym w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§25

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD: droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§26

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD, 2KD: fragment drogi publicznej klasy zbiorczej wraz z towarzyszącymi drogami rowerowymi, obiektami małej architektury.
2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

§27

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1KDW do 5KDW: droga wewnętrzna wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury.
2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział XIII Przepisy końcowe

§28

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ojrzeń.

§29

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

Przewodniczący
Rady Gminy Ojrzeń
Grzegorz Lejman



UZASADNIENIE
do Uchwały Nr LIX/384/23
Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 28 grudnia 2023r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów miejscowości: Ojrzeń i Bronisławie gm. Ojrzeń**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Ojrzeń i Bronisławie gm. Ojrzeń został sporządzony na podstawie uchwały nr XXII/139/20 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 28 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Ojrzeń i Bronisławie gm. Ojrzeń zmienionej następnie uchwałami nr: XXXII/206/21 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 19 sierpnia 2021 r. i nr LVIII/380/23 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 11 grudnia 2023 r. (ograniczającymi zasięg obszaru planu). Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), *rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz w sposób nie naruszający polityki przestrzennej gminy określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą Nr XXIX/14/2001 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 15 listopada 2001 r. w sprawie uchwalenia: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń”.

Obszar planu wg ustaleń Studium położony jest w trzech strefach:

- część południowa (obejmująca tereny zabudowy usytuowane w sołectwie Ojrzeń) to strefa A - zainwestowania i rozwoju miejscowości gminnej, w oparciu o istniejące zainwestowanie miejscowości Ojrzeń, jej korzystne położenie i tendencje rozwojowe;
- część zachodnia to strefa C - rozwoju funkcji leśno - rolnych i rekreacyjno - wypoczynkowych, w oparciu o tereny charakteryzujące się mniej korzystnymi uwarunkowaniami glebowymi rolniczej przestrzeni produkcyjnej ale posiadające spore walory przyrodniczo - krajobrazowe, obejmująca południową i południowo - zachodnią część gminy;
- część środkowa, północna i wschodnia to strefa B - rozwoju rolnictwa i funkcji rolno - leśnych, w oparciu o tereny o najwyższym w skali gminy potencjale rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obejmująca jej północną i północno - wschodnią część.

Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i główne działania w wydzielonych strefach określone w Studium to:

Strefa A - tworzenie warunków dla rozwoju funkcji osadniczej i aktywizacji gospodarczej w oparciu o korzystne położenie w układzie komunikacyjnym oraz ukierunkowanie istniejących już, sporych tendencji rozwojowych, poprzez:

- tworzenie warunków dla lokalizacji zakładów przetwarzających produkty rolne oraz punktów zbytu surowców rolnych (magazyny, przechowalnie, hurtownie),
- rozwój zorganizowanej bazy ogólnodostępnej dla obsługi funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych,
- przygotowanie oferty terenów - ukierunkowanie gospodarki gruntami na tworzenie zasobów komunalnych z przeznaczeniem na poszczególne funkcje,
- intensyfikacja użytkowania terenów przy równoczesnym likwidowaniu konfliktów funkcjonalno - przestrzennych,
- usprawnienie tranzytowego ruchu drogowego, przy równoczesnym uwzględnieniu konieczności optymalnej obsługi terenów rozwojowych,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu istniejącej zabudowy oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów rozwojowych.

Strefa B - optymalizacja zagospodarowania przestrzennego obszaru dla jego wykorzystania na cele rolnictwa i funkcji rolno - leśnych przy założeniu pełnej zgodności zagospodarowania z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego, poprzez m.in.:

- ochronę terenów o najwyższych wartościach bonitacyjnych gleb przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze (ograniczanie rozpraszania zabudowy),

- racjonalne wykorzystanie walorów agrotechnicznych dla rozwoju i unowocześniania produkcji rolnej,
- tworzenie warunków dla lokalizacji zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego oraz punktów zbytu surowców rolniczych,
- wprowadzanie zalesień przydrożnych i śródpolnych celem utrzymania i poprawy warunków agroklimatycznych,
- tworzenie warunków (podnoszenie standardu wyposażenia mieszkań) dla rozwoju agroturystyki,
- zwiększenie, a przynajmniej utrzymanie na obecnym poziomie udziału trwałych użytków zielonych, jako miejsca poważnej retencji wód,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu istniejącej zabudowy oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów przewidzianych do zabudowy.

Strefa C - zachowanie i rozwój funkcji rolniczej i leśnej obszaru przy równoczesnym wykorzystaniu walorów krajobrazowo - przyrodniczych do rozwoju funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych, poprzez m.in.:

- zapewnienie optymalnych warunków dla funkcjonowania przyrody poprzez utrzymanie istniejących ciągów przyrodniczych szczególnie doliny rzeki Łydyny (na rysunku Kierunków zagospodarowania wskazano ciągi powiązań przyrodniczych w północnej części obszaru Planu),
- zwiększenie walorów przyrodniczych terenu poprzez wprowadzanie zalesień w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już powierzchni leśnych przeznaczając na ten cel grunty nieprzydatne dla rolnictwa (nieużytki, enklawy leśne) oraz takie, na których produkcja rolna jest nieopłacalna (grunty jakościowo najsłabsze),
- optymalne wykorzystanie walorów agrotechnicznych dla rozwoju produkcji rolnej,
- utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu trwałych użytków zielonych oraz racjonalne ich wykorzystanie jako bazy paszowej dla produkcji zwierzęcej,
- wprowadzanie funkcji uzupełniających względem rolnictwa np. agroturystyki.

Na rysunku Studium, w przedmiotowym obszarze, wskazano tereny pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, określając możliwe kierunki rozwoju przestrzennego poszczególnych jednostek osadniczych. Tereny te są przewidywane dla realizacji głównie zabudowy mieszkaniowej z możliwością lokalizacji urządzeń usługowych i drobnych zakładów produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska a niezbędnych dla obsługi ludności.

Ponadto w zakresie nowej zabudowy ustalono:

- na rysunku studium określono tereny pod zabudowę, wskazując możliwe kierunki rozwoju przestrzennego poszczególnych jednostek osadniczych,
- studium dopuszcza przeznaczanie pod zabudowę innych, poza wyżej określonymi, terenów, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i niesprzeczności z uwarunkowaniami przestrzennymi,
- we wszystkich jednostkach osadniczych przewiduje się realizację zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej na wolnych działkach w ciągach istniejącej zabudowy o analogicznej funkcji,
- uzupełnianie i kontynuacja rozplanowania przestrzennego zabudowy może następować pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy, charakteru, gabarytów sąsiedniej zabudowy, z uwzględnieniem występowania obiektów chronionych i dostosowanych do skali tradycyjnego budownictwa,
- realizacja zadań związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej może odbywać się w ramach wyznaczonych terenów mieszkaniowo - usługowych, w pierwszej kolejności stanowiących własność gminy.

W trakcie sporządzania planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.*

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W projekcie planu uwzględniono:

1. **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** - poprzez odpowiednie zaplanowanie funkcji terenów w optymalnym miejscu. Rozwój zabudowy zaplanowano w rejonach obszaru planu charakteryzujących się dobrym dostępem do istniejącego układu dróg publicznych oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - wodociągów i elektroenergetyki. Ponadto w planie zaplanowano zachowanie dominującej części terenów rolnych, będących bazą dla funkcjonowania rolnictwa w gminie i wykluczono na tych terenach lokalizację zabudowy. Ustalone w planie przeznaczenie jest kontynuacją funkcjonujących w tym rejonie form użytkowania i zagospodarowania terenu.
2. **walory architektoniczne i krajobrazowe** - poprzez dostosowanie gabarytów, intensywności i kolorystyki zabudowy w obrębie poszczególnych terenów zabudowy do charakterystycznych parametrów zabudowy tego rejonu gminy. W planie nie dopuszczono do realizacji negatywnych dominant przestrzennych, ustalając m.in. stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych oraz niską i ekstensywną zabudowę. Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie zachowania na działkach budowlanych dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa będzie realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa od odbiór wizualny przestrzeni, a także zachowanie terenów rolnych i lasów, co również będzie wpływać pozytywnie na jakość krajobrazu (w tym wykluczono na tych terenach powstawanie nowej, rozproszonej zabudowy).

W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

3. **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione m.in. poprzez ustalenie zasad realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wprowadzenie zakazu realizacji instalacji, które mogą powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której eksploatujący instalację posiada tytuł prawny oraz zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; ustalenie zasad dotyczących ochrony zasobów jakościowych i ilościowych wód; wprowadzenie regulacji mających na celu ochronę przed hałasem; ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza (z uwzględnieniem uchwały nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z późn. zm.); ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym w strefach potencjalnego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (uwzględniając wytyczne art. 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, iż budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości); wprowadzenie regulacji mających na celu ochronę funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu (w tym ustalono: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, zachowanie gruntów leśnych i wód powierzchniowych, wyznaczono teren rolniczy z możliwością zalesień).

W obszarze planu występują **grunty rolne III klasy bonitacyjnej** podlegające ochronie przed zmianą ich przeznaczenia zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W Planie, w zasięgu występowania tych gruntów, ustalono podstawowo tereny rolnicze, to jest grunty użytkowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych oraz tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (oznaczone symbolem 9RM i 11RM). W obrębie tych gruntów położonych na terenach rolniczych i terenach zabudowy zagrodowej wyznaczono strefę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, w której dopuszczono realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi - wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi

(uwzględniając ustalenia art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Ponadto na powierzchni 0,4219 ha w obszarze planu w obrębie gruntów rolnych III klasy wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i dróg. Dla tych gruntów uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydaną dnia 3 lutego 2023 r. znak sprawy: DNI.tr.602.27.2023 na przeznaczenie w planie miejscowym ww. gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W obszarze planu występują również **grunty leśne** podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia zgodnie z ww. ustawą. Grunty leśne w obszarze planu zostały zachowane jako tereny lasów to jest grunty użytkowane jako leśne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, a także nie dopuszczono w ich obrębie lokalizacji uzbrojenia terenu za wyjątkiem sytuowania linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (uwzględniając art. 3 pkt 2 ww. ustawy).

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autor prognozy wskazał brak istotnego negatywnego oddziaływania projektu planu na środowisko. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – przez ustalenie ochrony zabytków archeologicznych w postaci stref ochrony konserwatorskiej, oraz wskazanie wymogu przestrzegania rygorów określonych dla tych obszarów zgodnie z przepisami prawa krajowego z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Prawidłowe objęcie ochroną dóbr dziedzictwa kulturowego zostało potwierdzone uzgodnieniem projektu planu z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę docelowo z wodociągu gminnego, a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska w którym żyją ludzie, tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii (przy czym w obszarze planu zakazano lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii: o mocy przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię wiatru, z wyłączeniem urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych; z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów) zgodnie z przepisami odrębnymi (obecnie obowiązuje w tym zakresie uchwała nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017 r. wraz z późn. zm.).

Należy podkreślić, iż w obszarze planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami takimi jak zagrożenie powodzią (obszar planu nie jest położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z zaktualizowanymi mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego udostępnionymi w dniu 7 września 2022 r.) oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych. Obszary, w obrębie których istnieje możliwość realizacji budynków (obszar ruchu budowlanego) zostały tak zaplanowane, aby nie sąsiadowały bezpośrednio z terenami lasów (odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od tego typu terenów wynosi co najmniej 12 m). Tym samym zmniejszono ryzyko wystąpienia i rozprzestrzeniania się pożarów.

Wymagania dotyczące ochrony zdrowia ludzi zostały przeanalizowane, podobnie jak wymagania ochrony środowiska, w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali brak istotnego negatywnego oddziaływania tego planu na zdrowie ludzi. Opinia ta nie została zakwestionowana przez organy opiniujące ww. dokument w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Przyjęte w planie rozwiązania umożliwiają realizację działań na rzecz osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego, w tym określonymi w ustawie o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponadto w planie uregulowano tematykę minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez ustalenia umożliwiające sytuowanie nowej zabudowy w obszarach w najwyższym stopniu przygotowanym do zabudowy, wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej (wodociągu, elektroenergetyki) oraz w rejonach obsługiwanych przez układ dróg publicznych. Powoduje to, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją planu w przestrzeni nie będą generowały znaczących kosztów.

Spełnienie wymagań dotyczących walorów ekonomicznych przestrzeni przez sporządzony plan miejscowy było analizowane w prognozie finansowej skutków uchwalenia ww. projektu planu. Autorzy prognozy wykazali, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym jest uzasadniona ekonomicznie.

7. **prawo własności** – mając na uwadze zasadę, iż plan miejscowy wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności (art. 6 upizp) przeanalizowano stan własności gruntów i ustalono przeznaczenie terenów, które nie spowoduje zasadniczego ograniczenia prawa własności. Lokalne ograniczenia zasad zagospodarowania w projekcie planu wynikają z przepisów prawa i zasad współżycia społecznego związanych z ochroną środowiska, ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi, ochroną dóbr kultury czy potrzebami interesu publicznego.
8. **potrzeby interesu publicznego** – poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem praw właścicieli działek, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego, oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych, w tym poprzez określenie terenów inwestycji celu publicznego - obiektów usługowych, dróg publicznych oraz pozostałego uzbrojenia terenu, określenie zasad służących ochronie zdrowia i bezpieczeństwa ludzi wskazanych w pkt 5 oraz zasad ochrony krajobrazu kulturowego wskazanych w pkt 4.
9. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych, obsługujących tereny zabudowy i powiązanych z układem zewnętrznym. Ustalono prawidłowo – zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych - parametry dróg i sieci infrastruktury technicznej. Ustalono budowę nowych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg, a także dopuszczono ich realizację również na innych terenach, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w terenach dróg, za wyjątkiem terenów lasów i rolniczych z dopuszczeniem zalesień. Na gruntach rolnych wysokich klas bonitacyjnych dopuszczono lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi tj. wyłącznie dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, zaś na ww. terenach lasów i rolniczych z dopuszczeniem zalesień wskazano sytuowanie linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o lasach.
10. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:
- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 7 października 2020 r. w prasie, na stronach internetowych <https://ojrzen.pl/>, BIP Gminy Ojrzeń, tablicy ogłoszeniowej w urzędzie, tablicach ogłoszeniowych sołectw, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Ojrzeń i Bronisławie gm. Ojrzeń i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 30 października 2020 r.,
 - wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, co zostało poprzedzone zamieszczeniem ogłoszeń w dniu 18 lipca 2023 r. w prasie, na stronie internetowej <https://ojrzen.pl/>, BIP Gminy Ojrzeń, tablicy ogłoszeniowej w urzędzie tablicach ogłoszeniowych sołectw, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów, o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie: od 26 lipca do 30 sierpnia 2023 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w związku z uwzględnieniem części uwag złożonych w trakcie pierwszego wyłożenia, oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie

planu rozwiązaniami, co zostało poprzedzone zamieszczeniem ogłoszeń w dniu 3 października 2023 r. w prasie, na stronie internetowej <https://ojrzen.pl/>, BIP Gminy Ojrzeń, tablicy ogłoszeniowej w urzędzie tablicach ogłoszeniowych sołectw, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów, o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie: od 11 października do 16 listopada 2023 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Wnioski i uwagi do planu były zbierane w formie określonej w *ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

11. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym poprzez zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń, o których mowa w pkt 10) i udostępnienie wymaganych dokumentów do publicznego wglądu, a także rozpatrzenie wniosków, opinii, uzgodnień i uwag, które zostały złożone do projektu planu. W związku z uwzględnieniem części złożonych uwag podczas pierwszego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w celu umożliwienia zapoznania się społeczeństwa z wprowadzonymi zmianami ponowiono etap wyłożenia wymaganych dokumentów do publicznego wglądu oraz zbieranie uwag.

12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnych ujęć wód podziemnych, zlokalizowanych poza obszarem planu. Wg danych Państwowego Instytutu Geologicznego stopień wykorzystania Jednolitej Części Wód Podziemnych nr PLGW200049, w obrębie której znajduje się obszar planu, wynosi 24,2%. Stan ilościowy tego JCWPd określono jako dobry.

Ponadto w planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* oraz *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także poprzez ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków: bytowych docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni - wskazano oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w planie ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi tj. m.in. Planem gospodarki odpadami a także ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.

W projekcie planu nie występuje problematyka potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – brak takich potrzeb wyrażony stosownymi wnioskami i uwagami do planu służb działających w tym zakresie, a także wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze planu nie występują m.in.: tereny zamknięte i ich strefy ochronne, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędne dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczenia wynikające z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

Ustalając przeznaczenie i sposób zagospodarowania w obszarze planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Społeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. W procedurze sporządzania projektu planu rozpatrzono wszystkie złożone wnioski i uwagi. Uwzględniając skutki społeczne przyjęcia planu zachowano podstawowo funkcję rolniczą tych obszarów, która jest podstawą dochodów mieszkańców tej części gminy. Ponadto zaplanowano tereny służące zaspokojeniu potrzeb ogółu społeczności lokalnej takie jak teren zabudowy usługowej, teren usług sportu i rekreacji oraz tereny dróg publicznych. Zaplanowane zagospodarowanie i użytkowanie, w tym powiększenie terenów zabudowy, jest realizacją potrzeb właścicieli nieruchomości, a także polityki przestrzennej gminy

wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W planie, biorąc pod uwagę istniejące szerokości pasów drogowych, przewidziano poszerzenie dróg publicznych, które nie spełniają wymogów określonych w akcie wykonawczym ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

W pkt 3, 5, 6 niniejszego uzasadnienia szerzej odniesiono się do analizy skutków realizacji ustaleń planu pod względem ekonomicznym i środowiskowym, w tym wskazano spełnienie wymagań ochrony środowiska w planie, a także wykazano, iż realizacja ustaleń proponowanych w planie miejscowym nie spowoduje istotnych wydatków publicznych z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, w tym dróg.

Wyznaczając tereny, na których istnieje możliwość sytuowania nowej zabudowy w obszarze planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne, architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni w szczególności poprzez zaplanowanie nowych terenów zabudowy w rejonach z wykształconym układem dróg publicznych i obsługiwanych przez sieci infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwi maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego w gminie i ogranicza transportochłonność układu przestrzennego. Wytyczone w planie tereny dróg publicznych (ze względu na planowane parametry tych dróg) umożliwiają kształtowanie komunikacji pieszej i rowerowej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania uniwersalnego

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ojrzeń, przyjętej przez Radę Gminy Ojrzeń uchwałą Nr XLVIII/316/23 z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Ojrzeń. W opracowaniu stanowiącym załącznik do ww. uchwały przyjęto kontynuację prac nad planami miejscowymi, dla których uchwały o przystąpieniu do ich opracowania podjęto przed rozpoczęciem prac nad ww. analizą, co zwiększy pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi i ograniczy konieczność wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Opracowując projekt planu uwzględniono projektowanie uniwersalne m.in. planując tereny usług publicznych, co umożliwi dostęp do tych obiektów większej grupie społecznej, w tym osobom ze szczególnymi potrzebami. Urząd Gminy wykonując swoje działania, w tym procedując opracowanie planu miejscowego, zapewnia podstawową dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną, w tym możliwe jest skorzystanie z dwóch stron internetowych prowadzonych przez Urząd (częściowo dostosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami), możliwy jest kontakt telefoniczny, korespondencyjny, przesyłanie faksów (Raport o stanie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami na dzień 1 stycznia 2021 r. - Gmina Ojrzeń).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, na co wskazuje prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której oszacowano bilans przychodów i wydatków wynikających z realizacji przedmiotowego planu w perspektywie 10 lat. Realizacja przedmiotowego planu spowoduje koszty związane z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego - tereny poszerzeń istniejących dróg do szerokości wymaganych w przepisach odrębnych oraz koszty związane z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tj. budowy i modernizacji ww. dróg oraz zabudowy usługowej z zakresu edukacji, opieki nad dziećmi, kultury, rekreacji i sportu oraz zagospodarowania ww. terenu zabudowy. Jednocześnie realizacja przedmiotowego planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy, przede wszystkim z podatku od nieruchomości.

Ponieważ procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17, 17a, 18 i 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w stosunku do projektu planu przeprowadzono procedurę oceny oddziaływania na środowisko, w związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Ojrzeń i Bronisławie gm. Ojrzeń zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na fragmencie terenu gminy Ojrzeń objętym planem.

PRZEWODNICZĄCY
Rada Gminy
Grzegorz Lejman



Załącznik nr 2
do uchwały Nr LIX/384/23 Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów miejscowości: Ojrzeń i Bronisławie gm. Ojrzeń


ROZSTRZYGNIĘCIA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU, NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA GMINY OJRZEŃ

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy.

Lp.	Data uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Zał. nr 2 do uchwały nr LIX/384 /23 z dn. 28 grudnia 2023 r.	Uwagi
1.	11.08.2023	Osoba fizyczna	<ol style="list-style-type: none"> Ustalić zabudowę mieszkaniową (domki jednorodzinne i na zgłoszenie wg nowych przepisów). Ustalić drogę przez środek pola z wyjazdem na ul. Spółdzielczą w Ojrzeniu. Dostosować klasy ziemi na działce pod budownictwo. 	Dz. ew. 10/6 obr. 19 – Ojrzeń	10MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 11R – teren rolniczy	<ol style="list-style-type: none"> Nieuwzgl. w części Nieuwzgl. Nieuwzgl. 	<ol style="list-style-type: none"> Nieuwzgl. w części Nieuwzgl. Nieuwzgl. 	<ol style="list-style-type: none"> Studium uikzyp gm. Ojrzeń dopuszcza lokalizację nowej zabudowy w ciągach istniejącej zabudowy o analogicznej funkcji. Biorąc powyższe pod uwagę w planie ustalano teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy drodze KDZ. Teren środkowej i wschodniej części działki znajduje się poza ciągiem zabudowy o analogicznej funkcji. Planowane zagospodarowanie nie wymaga wyznaczenia drogi publicznej, nowe tereny zabudowy mogą być obsługiwane przez drogę wewnętrzną. Zasady wydzielenia dróg wewnętrznych są określone w planie. Uwaga bezzasadna. W planie miejscowym nie zmienia się klasyfikacji użytków gruntowych.



1	2	3	4	5	6	7	8	9
2.	17.08.2023	Osoba fizyczna	Ustalić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Dz. ew. 32/1 obr. 3 – Bronisławie	3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej 6R – teren rolniczy	Nieuwzgl. w części	Nieuwzgl. w części	W Planie wskazano teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej w rejonie istniejącej zabudowy, w terenie obsługiwany przez drogę publiczną i sieć infrastruktury technicznej. Wschodnia część działki znajduje się poza tym rejonem.
3.	21.08.2023	Osoba fizyczna	Ustalić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Dz. ew. 40 obr. 3 – Bronisławie	3MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej 6R – teren rolniczy	Nieuwzgl. w części	Nieuwzgl. w części	Studium uikzsp gm. Ojrzeń dopuszcza lokalizację nowej zabudowy w ciągach istniejącej zabudowy o analogicznej funkcji. Biorąc powyższe pod uwagę w planie nie wyznaczono terenu zabudowy w zachodniej części działki położonej poza tym ciągiem i nie obsługiwany przed drogi publiczne.
4.	02.11.2023	Osoba fizyczna	Powiększyć teren zabudowy mieszkaniowej o ok. 1/3 całego pola tj. ok. 1,1 ha.	Dz. ew. 10/6 obr. 19 – Ojrzeń	10MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinniej 11R – teren rolniczy	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	Uzasadnienie jak w uwadze 1 pkt. 1)



 Przewodniczący Rady Gminy Ojrzeń



Załącznik nr 3
do uchwały Nr LIX/384/23 Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów miejscowości: Ojrzeń i Bronisławie gm. Ojrzeń

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) Rada Gminy Ojrzeń rozstrzyga co następuje:

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują wykup i urządzenie, w tym budowę lub przebudowę terenów dróg publicznych lub terenów stanowiących fragmenty dróg publicznych, a także budowę lub przebudowę sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

§ 2.

1. Realizacja inwestycji, określonych w §1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

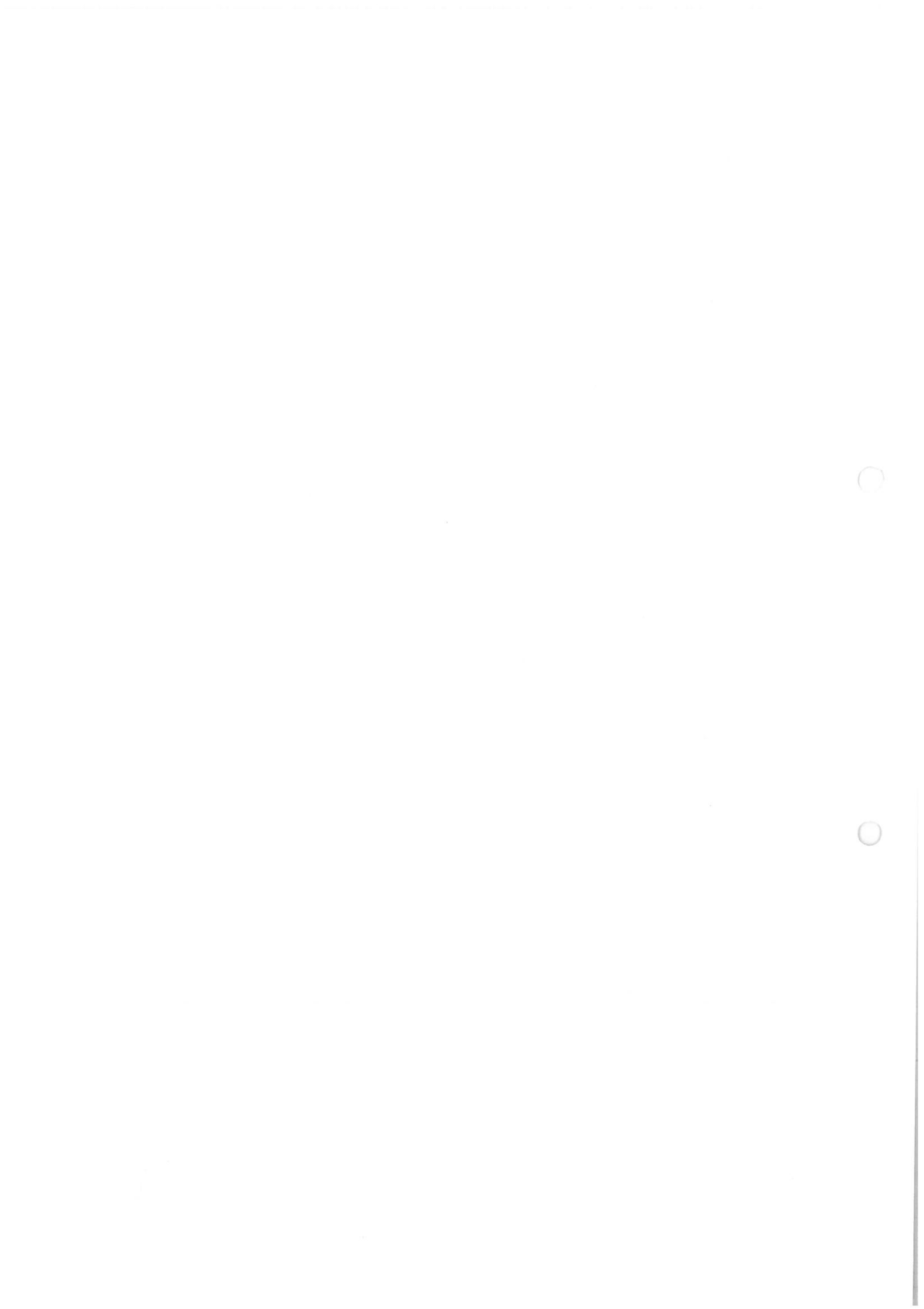
§ 4.

1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Przewodniczący Rady
Gminy Ojrzeń

Grzegorz Lejman





Załącznik nr 4
do uchwały Nr LIX/384/23 Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów miejscowości: Ojrzeń i Bronisławie gm. Ojrzeń

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Grzegorz

Przewodniczący Rady Gminy Ojrzeń

