

**Uchwała Nr XLIV/285/22**  
**Rady Gminy Ojrzeń z dnia 30 września 2022r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla fragmentów miejscowości: Przyrowa, Kicin, Obręb gm. Ojrzeń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXII/205/21 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 19 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Przyrowa, Kicin, Obręb gm. Ojrzeń 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: **Przyrowa, Kicin, Obręb 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, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 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) symbole przeznaczenia terenu;
  - 5) zwymiarowane 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 ładu 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, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą 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) szczegółowe 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 jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
  - 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 krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
  - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
- 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz 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) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście 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 i dojść 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;

**Uchwała Nr XLIV/285/22**  
**Rady Gminy Ojrzeń z dnia 30 września 2022r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla fragmentów miejscowości: Przyrowa, Kicin, Obręb gm. Ojrzeń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXXII/205/21 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 19 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Przyrowa, Kicin, Obręb gm. Ojrzeń 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: **Przyrowa, Kicin, Obręb 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, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 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) symbole przeznaczenia terenu;
  - 5) zwymiarowane 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 ładu 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, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą 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) szczegółowe 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 jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
  - 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 krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
  - 15) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania zjawiska w obszarze planu:
- 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 9) granic pomników ząglady 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 ząglady;
  - 10) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

#### §4

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście 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 roślinność i retencję wód opadowych lub wodę powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, dojazdów, stanowisk postojowych i dojść 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, gastronomi, 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) tereny zabudowy usługowej – U;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
  - 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – RM;
  - 4) tereny rolnicze – R;
  - 5) tereny rolnicze z możliwością zalesień – RZL;
  - 6) tereny lasów – ZL;
  - 7) tereny wód powierzchniowych lub urządzeń wodnych – rowów - WS;
  - 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;
  - 9) tereny stanowiące fragment drogi publicznej – KD;
  - 10) tereny dróg wewnętrznych – KDW.
3. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1U, 1KDD, 2KDD i od 1KD do 5KD.
4. Dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu na terenach niewymienionych w ust. 3, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami literowymi ZL i RZL, których granice stanowią linie rozgraniczające te tereny, oraz na zasadach określonych w §12 ust. 3.

## Rozdział III Zasady kształtowania krajobrazu

### §6

1. Ustala się lokalizację oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
  - 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 przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej – zgodnie z przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - 1) budynków – zgodnie z przepisami szczegółowymi;
  - 2) obiektów małej architektury do 3 m;
  - 3) budowli z zakresu przesyłu energii do 40 m;
  - 4) budowli z zakresu łączności publicznej do 70 m;
  - 5) budowli rolniczych do 15 m;
  - 6) pozostałych budowli 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 jednorodzinnych i mieszkalnych w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - 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.

#### **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 na terenach oznaczonych symbolem literowym RM;
  - 2) uzbrojenia terenu, parkingów samochodowych 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 z §12 ust. 10-11.
6. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami:
  - 1) 1U jako terenu „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
  - 2) 1MN, 2MN, od 1RM do 2IRM 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**

1. 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.
2. Wskazuje się ochronę obiektu zabytkowego (piwnicy z 1927 r.) ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków zgodnie 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**

### **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§10**

1. Ustala się szczególne 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 szczególnymi.
2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczególne zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczególnych wyłącznie pod:
  - 1) drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §13 ust. 3;
  - 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 szczególnymi.
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 szczególnych:
  - 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §13 ust. 3;
  - 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 szczególnych 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 szczególnych.

## **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 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 wodociagową 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 1R, 2R, 3R, 2MN;
  - 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 oczyszczanie 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 dolów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych, oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów dróg i zabudowy usługowej 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 zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - 1) w oparciu o sieć elektroenergetyczną o napięciu 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 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 zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych innych niż wyżej wymienione zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) z sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu;
  - 3) z odnawialnych źródeł energii zgodnie z warunkami określonymi w ust. 11.
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 oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD i od 1KD do 5KD, zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Dopuszcza się, dla każdego terenu, wydzielenie dróg wewnętrznych, o ile takie przeznaczenie jest dopuszczone w przepisach szczegółowych o szerokości nie mniejszej niż:
  - 1) 8 m dla dróg wewnętrznych o długości powyżej 50 m;
  - 2) 6 m dla dróg wewnętrznych o długości do 50 m.
4. Ustala się minimalną ilość stanowisk postojowych:
  - 1) 2 stanowiska na mieszkanie;
  - 2) 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z wyjątkiem usług handlu;
  - 3) 1 stanowisko na 60 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu.
5. 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. 4 pkt 2-3, 10 stanowisk postojowych.
6. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 4, 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 1U: 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. Dopuszcza się usługi z zakresu handlu, gastronomii, ochrony przeciwpożarowej stanowiące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7 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 lokalizowanych 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 wymienionych w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
  - 3) kąt położenia granic działki, uzyskanej w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: do 110°.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m<sup>2</sup>.

#### §16

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2U: zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe wraz z drogami lub dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojściami, obiektami małej architektury.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług, bez przesądzenia ich profilu, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, szpitali, usług związanych z pobytem dzieci i młodzieży oraz domów opieki społecznej.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,4 na działce budowlanej;
  - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
  - 5) maksymalna wysokość budynków: do 12 m;
  - 6) 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: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;
  - 3) kąt położenia granic działki, uzyskanej w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: do 100°.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 3000 m<sup>2</sup>.

#### §17

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest: budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi lub garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojściami, 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% 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) 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>.

#### §18

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1RM do 21RM: 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 lub 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 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: 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.

#### §19

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1R do 10R: teren rolniczy to jest grunty użytkowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych.

#### §20

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami od 1RZL do 6RZL: teren rolniczy z możliwością zalesień to jest grunty rolne użytkowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych, na których dopuszcza się możliwość wprowadzenia zalesień.

#### §21

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL: teren lasu to jest grunty użytkowane jako leśne w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakazem lokalizacji wszelkich budynków.

#### §22

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem od 1WS do 6WS: woda powierzchniowa lub urządzenia wodne – rowy.

#### §23

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD: droga publiczna klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz 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.

#### §24

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD: fragment drogi publicznej klasy dojazdowej wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi, chodnikami, drogami rowerowymi oraz 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.

#### §25

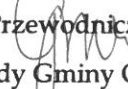
1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW: droga wewnętrzna stanowiąca dojazd do gruntów rolnych wraz z towarzyszącymi drogowymi obiektami budowlanymi.
2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem lokalizacji obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów wymienionych w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział XIII**  
**Przepisy końcowe**  
**§26**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ojrzeń.

**§27**

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

  
Przewodniczący  
Rady Gminy Ojrzeń



**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr XLIV/285/22**  
**Rady Gminy Ojrzeń z dnia 30 września 2022r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla fragmentów miejscowości: Przyrowa, Kicin, Obręb gm. Ojrzeń**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Przyrowa, Kicin, Obręb gm. Ojrzeń został sporządzony na podstawie uchwały nr XXXII/205/21 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 19 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Przyrowa, Kicin, Obręb gm. Ojrzeń. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), *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 strefie C - rozwoju funkcji rolno-leśnych i rekreacyjno-wypoczynkowych wytypowanym w oparciu o tereny charakteryzujące się mniej korzystnymi uwarunkowaniami glebowymi rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ale posiadającymi spore walory przyrodniczo-krajobrazowe. Jako główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie C w Studium wskazano zachowanie i rozwój funkcji rolniczej i leśnej obszaru przy równoczesnym wykorzystaniu walorów krajobrazowo-przyrodniczych do rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej. Główne kierunki działań w tej strefie to m.in.:

- zapewnienie optymalnych warunków do funkcjonowania przyrody poprzez utrzymanie ciągów przyrodniczych,
- zwiększenie walorów przyrodniczych terenu poprzez wprowadzenie zalesień w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejących lasów przeznaczając na ten cel grunty nie przydatne dla rolnictwa oraz takie, na których produkcja rolna jest nieopłacalna,
- przestrzeganie zasad zagospodarowania na terenach objętych ochroną,
- optymalne wykorzystanie walorów agrotechnicznych dla rozwoju produkcji rolnej,
- utrzymanie w dotychczasowym użytkowania trwałych użytków zielonych,
- wprowadzenie funkcji uzupełniających względem rolnictwa np. agroturystyka.

Ponadto w zakresie obszarów przeznaczonych pod zabudowę wskazano m.in.:

- 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 tj. terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w rejonie gminy, o dominacji funkcji rolniczej (nie przewiduje się konfliktogenego mieszania zabudowy zagrodowej z innymi funkcjami mieszkalnymi). Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej zaplanowano w rejonie gminy o dobrym dostępie do istniejącego układu dróg publicznych oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągów i elektroenergetyki. Ponadto zaplanowano zachowanie 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 w tym rejonie 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 na 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 rozproszonej zabudowy).

W Studium zaś 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 prowadzenia działalności, która może potencjalnie powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; 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); 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 dopuszczeniem zalesień).

W planie ustalono zachowanie terenów otwartych – rolniczych (łąk i pastwisk) w obrębie lokalnego ciągu ekologicznego wskazanego w Studium gminy wzdłuż rzeki Obrębówki (dopływ spod Ojrzenia), przez co ustalenia Planu przyczyniają się do utrzymania funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy.

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 tereny rolnicze, to jest grunty użytkowane jako rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków,

parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych. Ponadto w ich obrębie 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*).

W obszarze planu występują również **grunty leśne** podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia zgodnie z ww. ustawą. Ww. grunty leśne zostały w całości zachowane jako tereny lasu to jest grunty użytkowane jako leśne w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem wszelkich budynków, a także nie dopuszczono w jego 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).

W obszarze planu nie występują obszary i obiekty ochrony przyrody.

Spełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska przez sporządzany plan miejscowy było szeroko analizowane w prognozie oddziaływania tego planu na środowisko. Autorzy prognozy wskazali 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, usankcjonowanie ochrony obiektu zabytkowego (piwnicy z 1927 r.) ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz wskazanie wymogu przestrzegania rygorów określonych dla tych obszarów i obiektów 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.*).

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) oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych. W sąsiedztwie niektórych terenów zabudowy położone są natomiast lasy lub dopuszczono możliwość zalesień gruntów obecnie rolnych, co zwiększa ryzyko wystąpienia i rozprzestrzeniania się pożarów. W planie, wyznaczając nieprzekraczalne linie zabudowy, uwzględniono minimalną odległość ścian budynków od granicy lasu – 12 m, co zapobiega rozprzestrzenianiu się pożarów i jest zgodne z przepisami z tego zakresu.

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.

Nie przewidziano w planie wprowadzania dodatkowych ustaleń dotyczących potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, gdyż obowiązujące przepisy prawa powszechnego (w tym określone 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*) w pełni wyczerpują powyższą problematykę w obszarze planu. W planie



nie wprowadzono natomiast ustaleń, które uniemożliwiłyby wprowadzenie rozwiązań określonych w prawie powszechnym służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

6. **walory ekonomiczne przestrzeni** - poprzez ustalenia umożliwiające sytuowanie nowej zabudowy przede wszystkim 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 i zdrowia 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 oraz ich mienia 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 parametry dróg i sieci infrastruktury technicznej. Ustalono budowę nowych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg i ich fragmentów oraz 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 1 września 2021 r. w prasie, na stronach internetowych <https://ojrzen.pl/>, BIP Gminy Ojrzeń, tablicy ogłoszeniowej w urzędzie i słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Przyrowa, Kicin, Obrąb gm. Ojrzeń i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 1 października 2021 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 maja 2022 r. w prasie, na stronie internetowej <https://ojrzen.pl/>, BIP Gminy Ojrzeń, tablicy ogłoszeniowej w urzędzie i słupach ogłoszeniowych, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów, o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie: od 26 maja do 29 czerwca 2022 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.
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 gminnego ujęcia wód podziemnych. Wg danych Państwowego Instytutu Geologicznego stopień wykorzystania wód podziemnych JCWPd (nr PLGW200049), w obrębie którego 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 ze względu na brak tego zjawiska w przedmiotowym obszarze – 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 brak jest m.in.: terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających 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, a także zaplanowano tereny służące zaspokojeniu potrzeb ogółu społeczności lokalnej takie jak tereny usług publicznych 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*, o ile nie kolidowało to ze stanem istniejącego zagospodarowania.

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 XVI/93/2016 z dnia 10 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ojrzeń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Ojrzeń. W opracowaniu stanowiącym załącznik do ww. uchwały wskazano, że założeniem polityki przestrzennej powinny być działania w kierunku wzrostu wskaźników terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym dla terenów cennych przyrodniczo oraz atrakcyjnych z punktu widzenia inwestycyjnego, tak aby zminimalizować ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i ograniczyć ich negatywne oddziaływanie na ład przestrzenny.

Opracowując projekt planu uwzględniono projektowanie uniwersalne m.in. planując tereny usług publicznych i tereny innych usług, w tym zabudowy z dopuszczeniem usług w różnych rejonach obszaru Planu, 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 stanowiące wydłużenie przebiegu istniejących dróg, czyli tereny nowych dróg publicznych wyznaczone w planie oraz koszty związane z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tj. budowy i modernizacji ww. dróg, a także 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: Przyrowa, Kicin, Obrąb 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 XLIV/285/22 Rady Gminy Ojrzeń  
z dnia 30 września 2022r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentów miejscowości Przyrowa, Kicin, Obrąb gm. Ojrzeń

**ROZSTRZYGNIECIA 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 2022 r. poz. 503) 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 XLIV/285/22 z dnia 30 września 2022r.	Uwagi
1.	10.06.2022	Osoba fizyczna	1. Dopuszczyć działalność turystyczną oraz rekreacyjno-wypoczynkową. 2. Dopuszczyć lokalizację instalacji fotowoltaicznych niezwiązanych trwale z gruntem (funkcja usługowa).	Dz. ew. 31 obr. 0021 - Przyrowa	1RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 1R - teren rolniczy	Nieuwzgl. w części	Nieuwzgl. w części	W Studium uikzp gm. Ojrzeń przedmiotowa działka została wskazana jako grunty o słabej jakościowo oraz użytki zielone dobre i średnie jakościowo. Biorąc pod uwagę planowane w ww. dokumencie funkcje ustalono tereny rolnicze oraz teren zabudowy zagrodowej. W obrębie terenów zabudowy zagrodowej możliwe jest prowadzenie przez rolnika działalności agroturystycznej. Ponadto na przedmiotowej działce dopuszczono lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 100 kW służących zaopatrzeniu w energię elektryczną i ciepłą.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
2.	24.06.2022	Osoba fizyczna	<p>1. Wykreslić z projektu MPZP §12 pkt 11 ppkt 1 tj. zakaz wznoszenia infrastruktury technicznej wytwarzającej energię z odnawialnych źródeł przekraczającej 100 kW.</p> <p>2. Zmienić przeznaczenie podstawowe na tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służące produkcji i magazynowaniu energii elektrycznej - elektrowni słonecznej z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW z infrastrukturą towarzyszącą.</p> <p>3. Ustalić maksymalny wskaźnik zabudowy na poziomie 95% pow. każdej działki.</p>	<p>Dz. ew. 18, 20, 23, 29, 203 obr. 0021 - Przyrowa</p>	<p>3RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 1R - teren rolniczy Dla dz. 18, 20, 23, 203 i północnej części działki 29 brak ustaleń planu.</p>	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	<p>Dz. 18, 20, 23, 203 i północna część działki 29 znajdują się poza granicami obszaru planu - uwagi bezzasadne. Poniżej zamieszczono wyjaśnienia rozpatrzenia uwag dla części dz. 29 położonej w obszarze planu. W Studium uikzp gm. Ojrzeń przyjętym w dn. 15.11.2001 r. nie wyznaczono obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (zgodnie z ustawą z dn. 17.09.2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw dla Studiów sporządzonych przed dniem wejścia ww. ustawy tj. przed 30.10.2021 r. stosuje się przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upizp) obowiązujące przed ww. dniem, wskazane powyżej) a na części dz. 29 położonej w obszarze Planu wyznaczono tereny rolne (dokładne przeznaczenie opisane w uwagach do uwagi nr 1.1 i 1.2). Ponieważ projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami Studium (art. 15 ust. 1 upizp) nie ma więc podstawy prawnej aby wyznaczyć w planie wnioskowane przeznaczenie i wykreślić zakaz wznoszenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW.</p> <p>Biorąc pod uwagę planowanie przeznaczenie, jak i zasady funkcjonowania terenów zabudowy i rolniczych w planie nie przewiduje się tak wysokiego maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na działkach budowlanych.</p>



						4. W zakresie zasad ochrony środowiska ustalić: co najmniej 20% pow. dz. bud. musi stanowić teren biologicznie czynny.							W terenie 3RM – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40% pow. dz. bud., w terenie 1R nie dopuszczono realizacji zabudowy, a co z tym związane likwidacji pow. biol. czynnej na dz. budowlanych. Brak podstawy aby ograniczyć powierzchnię biologicznie czynną.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY

*[Signature]*  
Grzegorz Lejman

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Ojrzeń



**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr XLIV/285/22 Rady Gminy Ojrzeń  
z dnia 30 września 2022r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentów miejscowości Przyrowa, Kicin, Obręb gm. Ojrzeń

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 2022 r. poz. 503) 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





**Załącznik nr 4**  
do uchwały Nr XLIV/285/22 Rady Gminy Ojrzeń  
z dnia 30 września 2022r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentów miejscowości Przyrowa, Kicin, Obręb 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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po  
kliknięciu w ikonę**

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

Grzegorz Lejman

.....  
Przewodniczący Rady Gminy Ojrzeń

01

02