

Uchwała Nr XLIV/286/22
Rady Gminy Ojrzeń z dnia 30 września 2022r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o nr ewid. 55/1 położonej w m. Kraszewo 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 XXXIII/216/21 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 55/1 położonej w m. Kraszewo 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 działki o nr ewid. 55/1 położonej w m. Kraszewo 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: 1 000, 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.
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, 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 15) 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) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości;
 - 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 7) granic terenów pod budowę urządzeń o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 9) granic 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;
 - 10) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 11) 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;
 - 12) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci od 0° do 12°;
- 2) **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;
- 3) **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 dojeżdżających pieszych;
- 4) **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;
- 5) **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;

- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia terenu to jest symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 7) **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) teren zabudowy usług kultury – UK;
 - 2) teren parku wiejskiego – RZP;
 - 3) teren urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi – RW;
 - 4) teren urządzeń kanalizacji i utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi – RK.
3. Ustala się, że granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami UK, RZP, RW, RK.
4. Ustala się, że granice terenu rekreacyjno-wypoczynkowego stanowią linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem RZP.

Rozdział III **Zasady kształtowania krajobrazu**

§6

1. Ustala się lokalizację oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg położonych poza obszarem planu oraz granic przyległych nieruchomości z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 1) budynków – zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) obiektów małej architektury do 3 m;
 - 3) budowli z zakresu łączności publicznej do 70 m;
 - 4) 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, beżu.
4. Ustala się geometrię dachów budynków:
 - 1) dachy pochyłe: dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 2) dachy płaskie.
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 przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu 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 §9 ust. 3-5.
 5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się sposoby zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie z §9 ust. 9-10.
 6. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania:
 - 1) terenu oznaczonego symbolem UK jako terenu „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
 - 2) terenu oznaczonego symbolem RZP jako terenu „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”,- w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.
 7. 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

Wskazuje się na rysunku planu granicę zespołu podworskiego oraz budynek gospodarczy z XVI w. (lamus) wpisane do rejestru zabytków (numer w rejestrze A-1380), w stosunku do których obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział VI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§9

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych w obszarze planu z uwzględnieniem ust. 2.
2. 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.
3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu lub w terenie oznaczonym symbolem RW. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane poza obszarem planu.
4. 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 lub w terenie oznaczonym symbolem RK;
 - 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, a następnie ich transport do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu lub w terenie oznaczonym symbolem RK.
5. W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych.
6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. 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.
8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną 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 poza obszarem planu zasilane ze stacji transformatorowych położonych poza obszarem planu;
 - 2) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia jako linii podziemnych;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zgodnie warunkami określonymi w ust. 10.
9. 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.
10. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z indywidualnych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także o mniejszej mocy:
- 1) wykorzystujących energię wiatru, za wyjątkiem urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) wytwarzających energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów na terenach oznaczonych symbolami UK, RW, RZP.
11. 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.
12. Wskazuje się, że obsługę komunikacyjną terenów w obszarze planu zapewniają drogi publiczne położone poza obszarem planu.
13. Ustala się minimalną ilość stanowisk postojowych:
- 1) 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej usług w terenie oznaczonym symbolem UK;
 - 2) 1 stanowisko na 5000 m² powierzchni terenu oznaczonego symbolem RZP;
 - 3) po 2 stanowiska w terenach oznaczonych symbolami RW i RK.
14. Ustala się realizację nie mniej niż 1 stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 13 dziesięć stanowisk postojowych.
15. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 13, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

Rozdział VII

Przepisy szczegółowe

§10

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UK: zabudowa usług kultury to jest: budynki usługowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojściami, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% 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 9 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 także obiektów związanych z organizacją i obsługą

impresz oświatowo-kulturalno-sportowych typu pawilony wystawowe, lodowisko lub scena 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: 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, uzyskanej w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: do 100°.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².
5. Dopuszcza się w terenie wymienionym w ust. 1 uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż podane w ust. 3-4 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§11

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem RZP: park wiejski to jest teren użytkowany jako grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych stanowiący teren publicznie dostępnego parku wiejskiego to jest zieleni wraz ze stawami, urządzeniami melioracji wodnych, dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także obiektów związanych z organizacją i obsługą imprez oświatowo-kulturalno-sportowych typu pawilony wystawowe, lodowisko lub scena na czas trwania danego zdarzenia jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy.

§12

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem RW: teren urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi to jest teren użytkowany jako grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych stanowiący teren urządzeń zaopatrzenia rolnictwa w wodę wraz z towarzyszącymi budynkami służącymi obsłudze przeznaczenia podstawowego, dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 na działce budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: do 6 m;
 - 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem RK: teren urządzeń kanalizacji i utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi to jest teren użytkowany jako grunt rolny w rozumieniu przepisów odrębnych stanowiący teren urządzeń kanalizacji i utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi wraz z towarzyszącymi budynkami służącymi obsłudze przeznaczenia podstawowego, dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, obiektami małej architektury.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 na działce budowlanej;

- 5) maksymalna wysokość budynków: do 6 m;
- 6) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział VIII
Przepisy końcowe

§14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ojrzeń.

§15

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

Przewodniczący
Rady Gminy Ojrzeń

11

12

13

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr XLIV/286/22
Rady Gminy Ojrzeń z dnia 30 września 2022 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o nr ewid. 55/1 położonej w m. Kraszewo gm. Ojrzeń

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 55/1 położonej w m. Kraszewo gm. Ojrzeń został sporządzony na podstawie uchwały nr XXXIII/216/21 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 55/1 położonej w m. Kraszewo 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 kierunkowych Studium położony jest w strefie B (głównie w obrębie gruntów rolnych). Jest to strefa rozwoju rolnictwa i funkcji rolno - leśnych, w oparciu o tereny o najwyższym w skali gminy potencjale rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego i główne działania w tej strefie określone w Studium to: optymalizacja zagospodarowania przestrzennego obszaru dla jego wykorzystania na cele rolnictwa i funkcji rolno - leśnych przy założeniu pełnej zgodności zagospodarowania z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego, realizowana poprzez:

- 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,
- podjęcie prac dokumentacyjnych w celu racjonalnego wykorzystania surowców mineralnych oraz eksploatacja złóż z równoczesną rekultywacją terenu w kierunku określonym w projekcie zagospodarowania złóżem,
- ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniem związkami pochodzącymi z działalności rolniczej,
- rozbudowa systemów infrastruktury technicznej w celu podniesienia standardu istniejącej zabudowy oraz zapewnienia odpowiedniego wyposażenia infrastrukturalnego terenów przewidzianych do zabudowy.

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

- na rysunku Studium w południowej części przedmiotowego obszaru określono teren zabudowy - „skupiska istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej - uzupełnienia, modernizacja, przekształcenia”;
- 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.

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 wymagań 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 usług kultury oraz parku wiejskiego w rejonie o dużych wartościach kulturowych, dotychczas wykorzystywanym podstawowo jako łąki, pastwiska, w tym pastwiska z zabudową rolniczą, grunty orne i stawy. Zaplanowane przeznaczenie ww. terenów umożliwi odpowiednią ekspozycję obiektów zabytkowych znajdujących się w obszarze planu i w jego sąsiedztwie, a także odpowiada na zapotrzebowanie społeczne na tego typu tereny na obszarach wiejskich. Ponadto zaplanowano tereny infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi biorąc pod uwagę wymagania funkcjonalne przestrzeni (dostęp do dróg publicznych, położenie na obrzeżach obszaru zwartej zabudowy wsi), a także potrzeby społeczności terenów wiejskich i podnoszenie poziomu zamieszkania w tym rejonie gminy.
2. **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez dostosowanie gabarytów, intensywności i kolorystyki zabudowy w obrębie poszczególnych terenów zabudowy do zabudowy występującej w tym rejonie gminy, jak i krajobrazu. 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 terenu parku wiejskiego, a na działkach budowlanych ustalenie zachowania dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W obrębie tych przestrzeni, dotychczas w dużej części pozbawionych roślinności wysokiej, stanowiących grunty orne, łąki, pastwiska i stawy, możliwe będzie wykonanie nasadzeń zieleni stałej, która pozytywnie wpływa od odbiór wizualny przestrzeni.
W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze, obszarów przestrzeni publicznej wymagających kształtowania walorów krajobrazu.
3. **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - 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, która może 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; 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); wprowadzenie regulacji mających na celu ochronę funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu (w tym ustalono: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, wyznaczono teren parku wiejskiego).

W planie ustalono zachowanie terenów otwartych – wyznaczając teren parku wiejskiego oraz przestrzeń z zakazem lokalizacji budynków w obrębie terenu urządzeń kanalizacji i utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi (wyznaczając w północnej części tego terenu nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 60 m od granic działki budowlanej) w obrębie lokalnego ciągu ekologicznego wskazanego w Studium, 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 teren parku wiejskiego, to jest

grunt rolny w rozumieniu przepisów ww. ustawy (art. 2 ust. 1 pkt 5). Ponadto w ich obrębie wyznaczono strefę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, w której dopuszczono realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ww. ustawy tj. 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*). Nie przewiduje się więc zmiany przeznaczenia gruntów rolnych podlegające ochronie.

W obszarze planu nie występują grunty leśne podlegające ochronie przed zmianą ich przeznaczenia zgodnie z ww. ustawą oraz 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 wskazanie na rysunku planu lokalizacji zespołu podworskiego oraz budynku gospodarczego z XVI w. (lamus) wpisanych do rejestru zabytków (numer w rejestrze A-1380) oraz wskazanie obowiązku przestrzegania zasad ich ochrony wynikających z przepisów 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 z wodociągu gminnego, a także poprzez wprowadzenie ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska w którym żyją ludzie, tj. ustalenie docelowego odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, 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 na terenach oznaczonych symbolami UK, RW, RZP) 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 położone są natomiast lasy, co zwiększa ryzyko wystąpienia i rozprzestrzeniania się pożarów. W planie wyznaczając nieprzekraczalne linie zabudowy w terenach z możliwością lokalizacji budynków, 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 ustalenie umożliwiające sytuowanie nowej zabudowy

usług kultury w obszarze z dostępem do podstawowych sieci infrastruktury technicznej (wodociągu, elektroenergetyki) oraz w rejonie obsługiwanym przez układ dróg publicznych. Również pozostałe tereny planu mają dostęp do dróg publicznych. Powoduje to, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją planowanego przeznaczenia nie będą generowały znaczących kosztów. Gmina będzie natomiast musiała ponieść koszty związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej w terenach RW i RK, jednak przyniesie to korzyści dla zdrowia ludzi i jakości środowiska w którym przebywają.

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 obszaru plan i w obrębie gruntów stanowiących własność publiczną ustalono przeznaczenie stanowiące realizację celów publicznych, o których mowa w art. 6 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*. Lokalne ograniczenia zasad zagospodarowania w projekcie planu wynikają z przepisów prawa i zasad współżycia społecznego związanych z ochroną środowiska i zdrowia ludzi oraz ochroną dóbr kultury.
8. **potrzeby interesu publicznego** – poprzez określenie przeznaczenia terenów (stanowiących realizację celów publicznych) uwzględniającego potrzeby ogółu mieszkańców wsi, w tym powodującego zwiększenie ich komfortu życia, wpływającego na ochronę zdrowia ludzi oraz uwzględniającego ochronę środowiska i krajobrazu kulturowego. Wyznaczając tereny infrastruktury technicznej dla potrzeb mieszkańców wsi umożliwiono realizację obiektów, które będą mogły zapewnić bezpieczeństwo dostaw wody pitnej i oczyszczania nieczystości. Wyznaczając zaś tereny zabudowy usług kultury i parku wiejskiego zabezpieczono potrzeby rekreacji i wypoczynku ogółu ludności.
9. **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenia z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych, obsługujących tereny zabudowy i powiązanych z układem zewnętrznym. Wyznaczono tereny urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi oraz urządzeń kanalizacji i utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi. Ustalono prawidłowo parametry sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszczono ich budowę w obszarze planu, przy czym 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.
10. **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – poprzez:
 - zamieszczenie ogłoszenia w dniu 20 października 2021 r. w prasie lokalnej, na stronach internetowych <https://ojrzen.pl/>, BIP Gminy Ojrzeń, tablicy ogłoszeniowej w urzędzie i w sołectwie, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 55/1 położonej w m. Kraszewo gm. Ojrzeń i jego przedmiocie oraz o możliwości składania wniosków do ww. planu w terminie do dnia 22 listopada 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 lokalnej, na stronie internetowej <https://ojrzen.pl/>, BIP Gminy Ojrzeń, tablicy ogłoszeniowej w urzędzie i w sołectwie, 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 i uzgodnień, 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 sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnych ujęć 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 ustaleń planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Uwzględniając potrzeby interesu publicznego i skutki społeczne przyjęcia planu wyznaczono wyłącznie tereny służące zaspokojeniu potrzeb ogółu społeczności lokalnej. Społeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu planu oraz składania wniosków i uwag. Nie złożono wniosków i uwag wskazujących na naruszenie interesu prywatnego.

W pkt 3, 5 i 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 terenu zabudowy usług kultury w sąsiedztwie istniejących już terenów zabudowy, a także w rejonie z wykształconym układem dróg publicznych i obsługiwanym przez sieć infrastruktury technicznej, zaplanowanie terenu parku wiejskiego i terenów infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi w rejonie z wykształconym układem dróg publicznych. Taka lokalizacja ułatwia przemieszczanie się pieszym i rowerzystom oraz w przypadku zabudowy usług kultury ogranicza transportochłonność układu przestrzennego.

**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, 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 kultury i teren parku wiejskiego w jednej z miejscowości gminy Ojrzeń, co umożliwi rozproszenie tego typu usług w gminie i zwiększy dostępność do tych obiektów i obszarów 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 planu 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 nie spowoduje kosztów związanych z pozyskaniem gruntów pod inwestycje celu publicznego, ale spowoduje koszty związane z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tj. zabudowy usługowej z zakresu kultury, rekreacji i sportu oraz zagospodarowania ww. terenu, a także zagospodarowania terenu parku wiejskiego oraz budowy i utrzymania urządzeń infrastruktury technicznej w terenach RW i RK.

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 działki o nr ewid. 55/1 położonej w m. Kraszewo gm. Ojrzeń zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy jw.

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

PRZEWODNICĄCY
Rady Gminy
Grzegorz Lejman

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLIV/286/22 Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 30 września 2022r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o nr ewid. 55/1 położonej w m. Kraszewo gm. Ojrzeń

ROZSTRZYGNĘCIA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 55/1 położonej w m. Kraszewo gm. Ojrzeń był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 maja 2022 r. do 15 czerwca 2022 r. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 29 czerwca 2022 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Grzegorz Lejman

.....
Przewodniczący Rady Gminy Ojrzeń



Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLIV/286/22 Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 30 września 2022r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o nr ewid. 55/1 położonej w m. Kraszewo 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 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 urządzenie terenów urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi oraz urządzeń kanalizacji i utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.

§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.

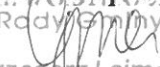
§3

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:

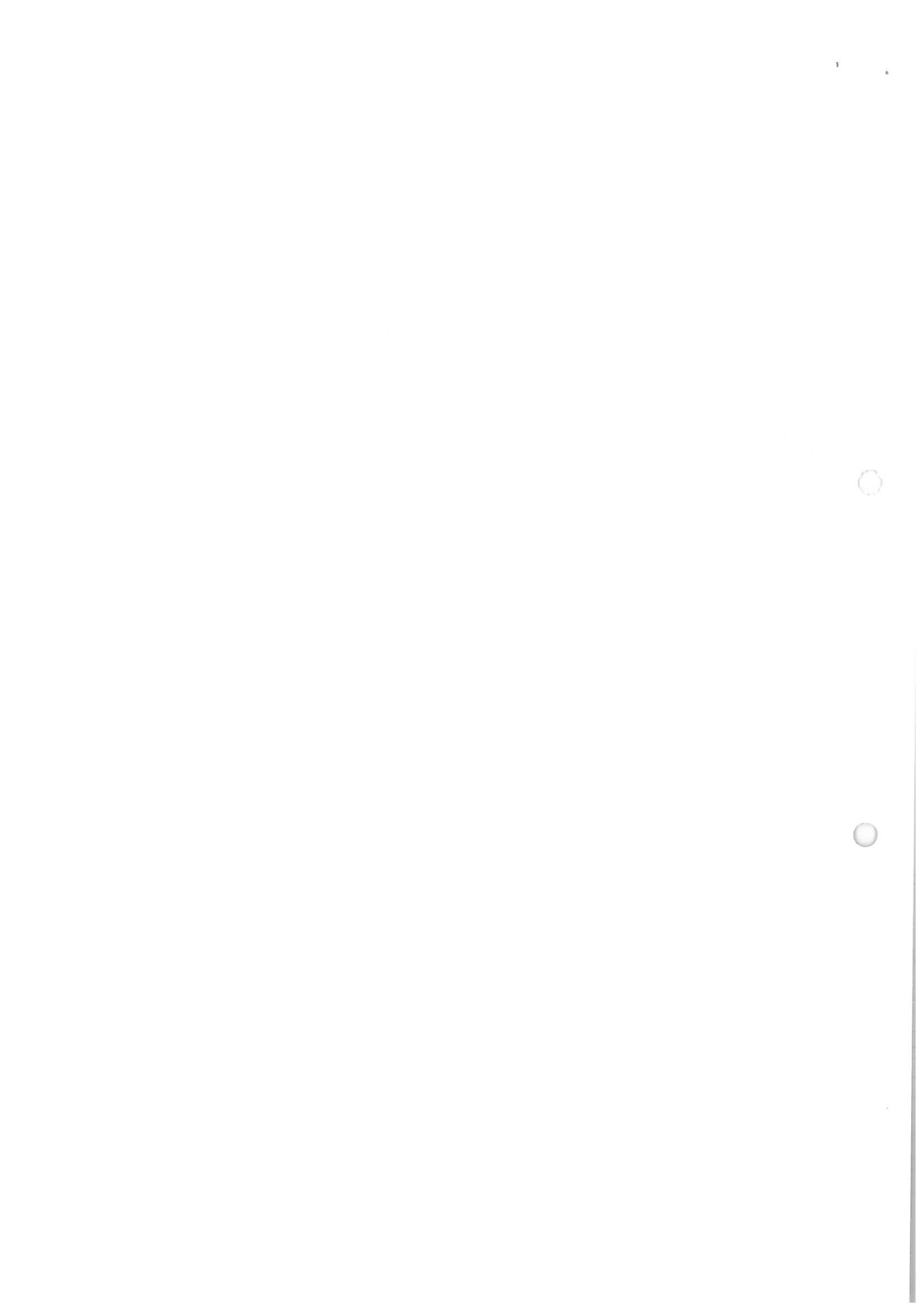
- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§4

1. Zadania własne gminy w zakresie 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.

Rada Gminy

Grzegorz Lejman

.....
Przewodniczący Rady Gminy Ojrzeń



Załącznik nr 4
do uchwały Nr XLIV/286/22 Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 30 września 2022r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o nr ewid. 55/1 położonej w m. Kraszewo 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po
kliknięciu w ikonę**

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Grzegorz Lejman

.....
Przewodniczący Rady Gminy Ojrzeń

