



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 października 2022 r.

Poz. 11016

UCHWAŁA NR XLIV/285/22 RADY GMINY OJRZEŃ

z dnia 30 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Przyrowa, Kicin, Obrąb 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, Obrąb 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 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości: Przyrowa, Kicin, Obrąb 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 m²;
- 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. Ilekroć 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 dojsć 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 2.

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 3.

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 4.

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) IU jako terenu „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 2) 1MN, 2MN, od 1RM do 21RM 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 5.

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 6.

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 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalne powierzchnie działek, minimalną szerokość frontu działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości, uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych niż określone w przepisach szczegółowych wyłącznie pod:

- 1) drogę wewnętrzną o szerokości określonej w §13 ust. 3;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni odpowiedniej dla danego urządzenia.

Rozdział 8.

Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 11. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się dla każdego terenu, dla którego ustalono minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w przepisach szczegółowych:

- 1) pod drogę wewnętrzną o szerokości 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 szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) w przypadku wydzielenia z działki budowlanej działki gruntu na teren drogi publicznej, wskutek czego pozostała część działki budowlanej ma powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej ustalona w przepisach szczegółowych.

Rozdział 9.

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 wodociagowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 1R, 2R, 3R, 2MN;
- 2) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociagowej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociagowej, budowę i ujmowanie wody z indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

- 1) ustala się odprowadzanie i oczyszczania ścieków bytowych w oparciu o planowaną sieć kanalizacji sanitarnej - grawitacyjną o średnicy od 160 mm lub tłoczną o średnicy od 50 mm - do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do:
 - a) przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - b) zbiorników bezodpływowych, a następnie ich transport do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w poza obszarem planu;

6. W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów przepuszczalnych, oraz dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych terenów dróg 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 10.

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 m² powierzchni użytkowej usług z wyjątkiem usług handlu;
- 3) 1 stanowisko na 60 m² 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 11.

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 12.

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 m²;
- 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 m².

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2U: zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe wraz z drogami lub dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojazdami, 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 m², 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 m²;
- 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 m².

§ 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, dojazdami, obiektami małej architektury.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

- 2) 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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki, uzyskanej w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: do 120°.

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

§ 18.1. Ustala się przeznaczenie 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 13. Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ojrzeń.

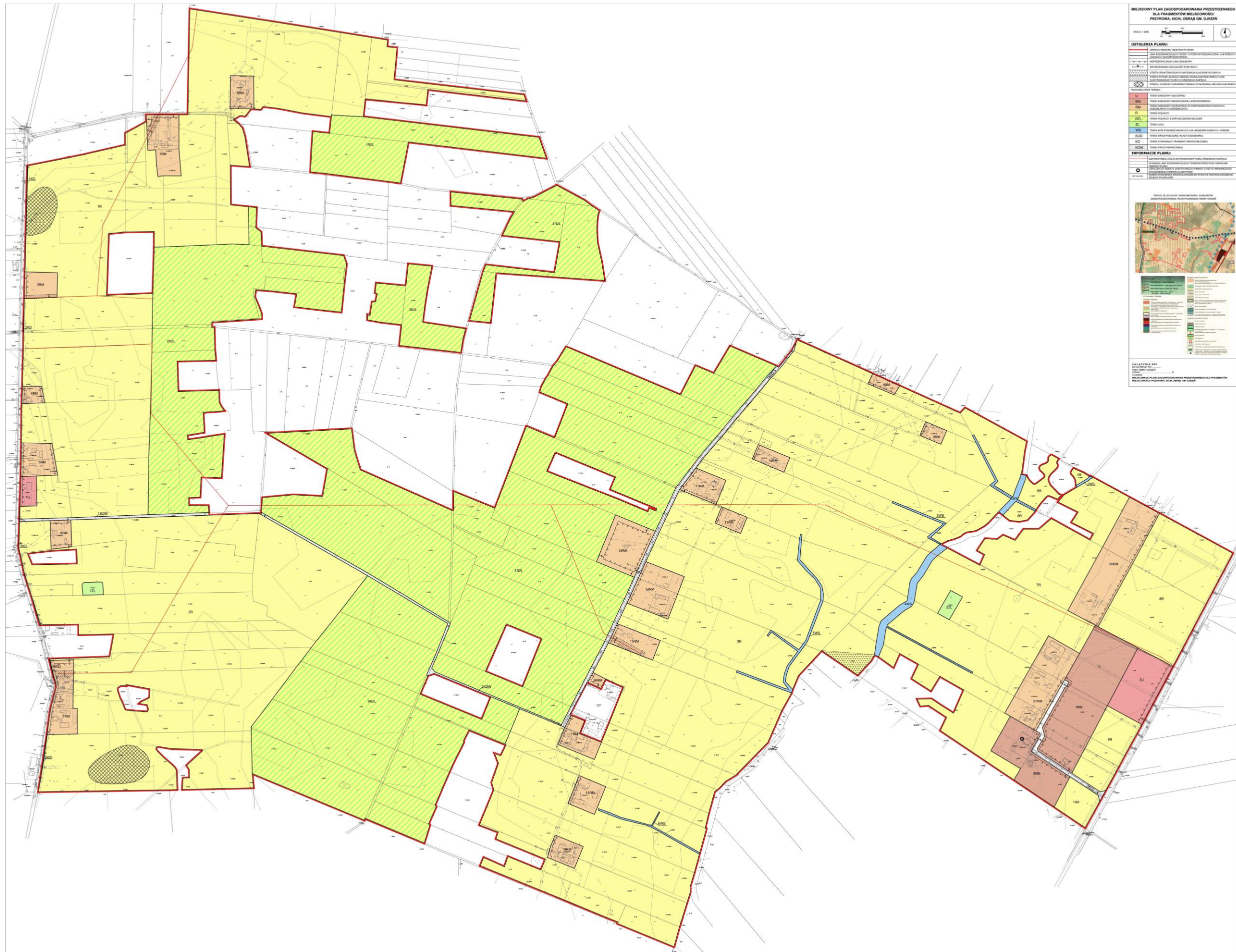
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Lejman

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/285/22
Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 30 września 2022 r.

RYSUNEK PLANU



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/285/22

Rady Gminy Ojrzeń

z dnia 30 września 2022 r.

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	2	3	4	5	6	7	8	9
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 ogrodnich 1R – teren rolniczy	Nieuwzgl. w części Nieuwzgl. w części	Nieuwzgl. w części Nieuwzgl. w części	W Studium uikzp gm. Ojrzeń przedmiotowa działka została wskazana jako grunty orne słabe 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.
3.	24.06.2022	Osoba fizyczna	1. Wykreślić z projektu MPZP §12 pkt 11 ppkt 1 tj. zakaz wznoszenia infrastruktury technicznej wytwarzającej energię z odnawialnych źródeł przekraczającej 100 kW. 2. Zmienić przeznaczenie podstawowe na tereny obiektów i urządzeń infrastruktury	Dz. ew. 18, 20, 23, 29, 203 obr. 0021 - Przyrowa	3RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich 1R – teren rolniczy	Nieuwzgl. Nieuwzgl.	Nieuwzgl. Nieuwzgl.	Dz. 18, 20, 23, 203 i północna części 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

		<p>technicznej służące produkcji i magazynowaniu energii elektrycznej – elektrowni słonecznej z wykorzystaniem paneli fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW z infrastrukturą towarzyszącą.</p>		<p>Dla dz. 18, 20, 23, 203 i północnej części działki 29 brak ustaleń planu.</p>			<p>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>3. Ustalić maksymalny wskaźnik zabudowy na poziomie 95% pow. każdej działki.</p>			Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	<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>
		<p>4. W zakresie zasad ochrony środowiska ustalić: co najmniej 20% pow. dz. bud. musi stanowić teren biologicznie czynny.</p>			Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	<p>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.</p>

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Lejman

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/285/22

Rady Gminy Ojrzeń

z dnia 30 września 2022 r.

**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

Grzegorz Lejman

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/285/22

Rady Gminy Ojrzeń

z dnia 30 września 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę