DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 grudnia 2020 r.

Poz. 12519

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Teresa Gogołowicz
Data: 2020-12-09 16:23:50

UCHWAŁA NR XXIII/145/20
RADY GMINY OJRZEŃ

z dnia 26 października 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Kicin, Wola Wodzyńska, Halinin gm. Ojrzeń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378), w związku z uchwałą nr X/63/2019 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 23 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Kicin, Wola Wodzyńska, Halinin 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.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości **Kicin, Wola Wodzyńska, Halinin** 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 (arkusze A i B);

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.

§ 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) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

7) strefy potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

8) strefy zieleni izolacyjnej.

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 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposobów 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) 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) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

6) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz wystąpieniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

8) 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;

9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

10) 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;

11) 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^{O} do 12^{O};

2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok 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 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 rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i niestanowiący nawierzchni tarasów, stropodachów, dojazdów i dojść pieszych;

5) **powierzchni użytkowej usług** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;

6) **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;

7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§ 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:

1) teren zabudowy usługowej – **U**;

2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – **RM**;

3) tereny zabudowy produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – **RU**;

4) tereny rolnicze – **R**;

5) tereny urządzeń wodnych - rowów – **WR**.

3. Ustala się dla realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym teren oznaczony symbolem **U**, którego granice stanowią linie rozgraniczające ten teren.

4. Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Wskazuje się na rysunku planu granicę **Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**, w obrębie którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem:

1) realizacji przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu i urządzeń wodnych;

2) terenów oznaczonych symbolem 1RU, 2RU, 1RM.

3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, za wyjątkiem realizacji zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w terenie oznaczonym symbolem 2RU.

4. 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.

5. Nakazuje się ograniczenie wpływu na środowisko i percepcję krajobrazu terenów oznaczonych symbolami 1RM i 2RU, poprzez kształtowanie zieleni izolacyjnej w strefie określonej na rysunku planu. Zieleń izolacyjna musi mieć charakter piętrowy.

6. 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) wskazuje się wstępne oczyszczanie ścieków technologicznych z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;

4) ustala się zaopatrzenie w wodę, a także odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z §8 ust.4 i ust.5.

7. Wskazuje się ochronę urządzeń wodnych - rowów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego.

8. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się sposoby zaopatrzenia w ciepło oraz pozyskania energii cieplnej zgodnie §8 ust.9 i ust.10.

9. Ustala się ochronę przed hałasem poprzez obowiązek traktowania:

1) terenów oznaczonych symbolem literowym RM jako terenów pod zabudowę mieszkaniową;

2) terenu oznaczonego symbolem U jako terenu na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska.

10. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z §7 i rysunkiem planu.

11. W zakresie ochrony funkcjonowania przyrodniczego i krajobrazu ustala się zachowanie części powierzchni działek budowlanych jako powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Rozdział 3.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

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

Rozdział 4.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 8. Ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określoną na rysunku planu, w obrębie której zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje, w strefie potencjalnego oddziaływania, niż wyżej wymienione, wymagają uwzględnienia na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania przepisów odrębnych.

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu**.**

2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu.

3. Ustala się obowiązek podłączenia obiektów budowlanych do niezbędnych dla ich funkcjonowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową od DN 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami 3RM, 2RU, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R;

2) na terenach oznaczonych symbolami literowymi RU i RM, dopuszcza się budowę i ujmowanie wody do celów gospodarczych i technologicznych z indywidualnych ujęć wody;

3) tymczasowo, w razie braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej, dopuszcza się do czasu realizacji tej sieci, 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 od DN 160 mm lub tłoczną od DN 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) przydomowej oczyszczalni ścieków,

b) zbiorników bezodpływowych, a następnie ich transport do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w poza obszarem planu;

3) ustala się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:

1) ustala się zasilanie w oparciu o planowaną sieć gazową od DN 32 mm oraz o stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną 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 rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

2) ustala się zasilanie w oparciu o sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia od 0,4kV, wyprowadzoną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia usytuowane w obszarze planu i poza jego granicami zasilane ze stacji transformatorowych położonych poza granicami planu;

3) ustala się budowę nowych oraz dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w miarę możliwości jako linii podziemnych.

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 DN 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu.

10. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną oraz ciepło z indywidulanych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, przy czym zakazuje się w obszarze planu lokalizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) o mocy przekraczającej 100 kW;

2) wykorzystujących energię wiatru, z wyłączeniem urządzeń o mocy mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

11. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się zasilanie 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) 2 stanowiska na mieszkanie;

2) 4 stanowiska na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług w terenie oznaczonym symbolem U;

3) 1 stanowisko na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług w terenach niewymienionych w pkt 2;

4) 1 stanowisko na 4000 m^2 powierzchni użytkowej budynków w terenach oznaczonych symbolem RU.

14. Ustala się realizację nie mniej niż 1 stanowiska postojowego przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 12 pkt 2 i 3 pięć stanowisk postojowych.

15. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 12, w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.

Rozdział 6.
Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu

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

Rozdział 7.
Przepisy szczegółowePrzeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 11. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U:** zabudowa usługowa to jest: budynki usługowe wraz z dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury.

2. W terenie wymienionym w ust. 1 ustala się usługi z zakresu kultury, rekreacji i sportu.

3. W terenie wymienionym w ust. 1 ustala się zakaz 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.

4. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:

1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,2 na działce budowlanej;

5) minimalna intensywność zabudowy: 0,04 na działce budowlanej.

5. Ustala się zasady kształtowania zabudowy terenu wymienionego w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków do 10 m,

b) obiektów małej architektury do 3 m,

c) budowli do 12 m;

2) kolorystyka elewacji budynków:

a) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna,

b) tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółtym, beżowym;

3) geometria dachów budynków: pochyłe - dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 15^{O} do 35^{O};

4) pokrycie i kolorystyka dachów pochyłych: pokrycie blachą lub dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitowym.

6. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia działki: 5000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 40 m;

3) kąt położenia granic działki uzyskanej, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka od 70 do 110^{O}.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 5000 m^2.

8. 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. 6 i ust. 7 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **1RM, 2RM, 3RM:** zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych to jest: budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, budowle rolnicze wraz z drogami i dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, 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. W terenach wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem:

a) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określonych w §7;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% 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: 0,02 na działce budowlanej;

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy terenów wymienionych w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych do 9 m,

b) pozostałych budynków, nie wymienionych w lit. a, do 12 m,

c) obiektów małej architektury do 3 m,

d) budowli do 15 m;

2) kolorystyka elewacji budynków:

a) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna,

b) tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółtym, beżowym;

3) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych: pochyłe - dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 25^{O} do 45^{O},

b) pozostałych budynków, nie wymienionych w lit. a: płaskie lub pochyłe – jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach od 15^{O} do 35^{O},

4) pokrycie i kolorystyka dachów pochyłych: pokrycie blachą oraz dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitowym oraz ciemnej zieleni.

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **1RU i 2RU:** zabudowa produkcyjna w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych to jest: budynki gospodarcze, inwentarskie, magazynowe, garażowe i socjalne w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, budowle rolnicze wraz z dojazdami wewnętrznymi, stanowiskami postojowymi, dojściami, zielenią urządzoną, obiektami małej architektury.

2. W terenach wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się warunki i wskaźniki zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1:

1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem:

a) wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu określonych w §7;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) w terenie oznaczonym symbolem 1RU: 40% powierzchni działki budowlanej,

b) w terenie oznaczonym symbolem 2RU: 20% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

a) w terenie oznaczonym symbolem 1RU: 35% powierzchni działki budowlanej,

b) w terenie oznaczonym symbolem 2RU: 50% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7 na działce budowlanej;

5) minimalna intensywność zabudowy: 0,001 na działce budowlanej.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy terenów wymienionych w ust. 1:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków do 9 m,

b) obiektów małej architektury do 3 m,

c) budowli do 15 m;

2) kolorystyka elewacji budynków:

a) naturalne kolory materiałów takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna,

b) tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółtym, beżowym;

3) geometria dachów budynków: płaskie lub pochyłe – jedno, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach do 45^{o};

4) pokrycie i kolorystyka dachów pochyłych: pokrycie blachą lub dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości, grafitowym oraz ciemnej zieleni.

§ 14. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami **1R**, **2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R:** tereny rolnicze to jest grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, z zakazem lokalizacji wszelkich budynków, budowli rolniczych, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych.

§ 15. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem **1WR, 2WR, 3WR**: tereny urządzeń wodnych - rowów.

Rozdział 8.
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ojrzeń.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Jan Martczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI KICIN, WOLA WODZYŃSKA, HALININ GM. OJRZEŃ

SKALA 1: 2000

10m 50m 0m 20m 100m

N

ARKUSZ A

USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 26 ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- STREFA POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ

PRZEZNACZENIE TERENU:

U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
RU	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
R	TEREN ROLNICZY
WR	TEREN URZĄDZEŃ WODNYCH - ROWÓW

INFORMACJE PLANU:

- GRANICA NADWKRZAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

KICIN

WOLA WODZYŃSKA

1RM

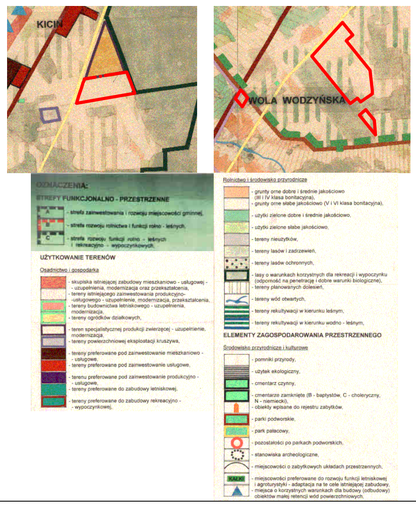
1RU

1R

2RM

U

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OJRZEŃ



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/145/20
RADY GMINY OJRZEŃ
Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2020 R.
w sprawie
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI KICIN, WOLA WODZYŃSKA, HALININ GM, OJRZEŃ

HALININ

2RU

5R

3RM

4R

3R

2R

6R

7R

6R

2WR

3WR

1WR

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI KICIN, WOLA WODZYŃSKA, HALININ GM. OJRZEŃ

SKALA 1: 2000

10m 0m 20m 50m 100m

N

ARKUSZ B

USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 25 ZWYMIAROWANA ODLEGŁOŚĆ W METRACH
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- STREFA POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ

PRZEZNACZENIE TERENU:

U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
RU	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
R	TEREN ROLNICZY
WR	TEREN URZĄDZEŃ WODNYCH - ROWÓW

INFORMACJE PLANU:

- GRANICA NADWKRZAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OJRZEŃ





ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIII/145/20
RADY GMINY OJRZEŃ
Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2020 R.
w sprawie
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI KICIN, WOLA WODZYŃSKA, HALININ GM. OJRZEŃ

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXIII/145/20 Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 26 października 2020 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 17 pkt 14 Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu nie uwzględnionych 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	Rozstrzyg-nięcie Wójta w sprawie rozpatrze-nia uwag	Rozstrzyg-nięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	4.08. 2020	Osoby fizyczne	Przeznaczyć działkę na cele ogrodnicze z możliwością wybudowania na niej budyn-ku gospodarczego na sprzęt ogrodowy	Dz. ew. 79 obr. 0025 Halinin	5R – teren rolniczy	Nieuwzgl. w części	Nieuwzgl. w części	Działka została przeznaczona na cele rolne, w tym ogrodnicze, bez możliwości budowy budynku gospodarczego.
2.	20.08.2020	Osoby fizyczne	Sporządzić plan dla całych miejscowości Halinin, Kicin, Wola Wodzyńska, a nie dla ich fragmentów	-	-	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	Uwaga bezzasadna – plan miejscowy sporządza się zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do jego opracowania wyznaczającą granice opracowania planu miejscowego.
			Sporządzić plan dla dz. ew. 45/4 w m. Halinin i przeznaczyć ją pod zabudowę mieszkaniową i rekreacyjną, w perspekty-wie przyszłej do wykorzystania do celów agroturystyki	Poza obszarem planu	Poza obszarem planu	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	Uwaga bezzasadna – plan miejscowy sporządza się zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do jego opracowania wyznaczającą granice opracowania planu miejscowego.
			Wyznaczyć obszar, na którym mogą znaj-dować się bud. zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa	Obszar planu	Obszar planu	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	Nie zachodzą przesłanki do wyznaczenia w obszarze planu ww. przeznaczenia.
			Wyznaczyć obszar z istniejącą zabudową rolniczą i terenami upraw rolniczych z zakazem lokalizowania obiektów zalicza-nych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko	Obszar planu	Obszar planu	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	W obszarze planu wyznaczono obszar z istniejącą zabudową rolniczą jednak nie zakazano na nim lokalizowania wszystkich obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziały-wać na środowisko, ponieważ mogłoby to unie-możliwić prowadzenie gospodarstwa rolnego.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
			Ustalić, że teren wsi Halinin podlega stan-dardom ochrony akustycznej określonym w przepisach odrębnych dla terenów mieszkaniowo-usługowych	Obszar planu	Obszar planu	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	W zakresie ochrony akustycznej w planie uwzględniono tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, zgodnie z art. 114 ww. ustawy.
			Zakazać lokalizacji wielko przemysło-wych ferm, obór i chlewni dla których obsada zwierząt przekracza 40 DJP	Obszar planu	Obszar planu	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	W planie dopuszczono lokalizację przedsięwzięć z zakresu chowu i hodowli zwierząt powyżej 40 DJP, ze względu na rolniczy charakter tego rejony gminy. Dopuszczenie takiej działalności jest realizacją wskazań kierunkowych Studium gm. Ojrzeń, w którym określono dla tej części gminy m.in. rozwój funkcji rolniczych.
			Ustalić maksymalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki na poziomie 60-70% dla każdej działki osobno	Obszar planu	Obszar planu	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	W mpzp nie określa się maksymalnego udziału pbc zgodnie z ustawą pizp. Ustalone w planie wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej są wystarczające dla zachowania funkcjonowania przyrodniczego na działkach budowlanych i nie wykluczają zachowania wskaźnika tej powierzchni na poziomie 60-70%.
			Ustalić minimalny wskaźnik powierzchni zabudowanej do powierzchni działki na poziomie 30-40% dla każdej działki osobno	Obszar planu	Obszar planu	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	W mpzp nie określa się minimalnego wskaźnika pow. zabudowy zgodnie z ustawą pizp. Dla części działek budowlanych w planie ustalono ww. maksymalny wskaźnik na poziomie wskazanym w uwadze - na terenach: od 1RM do 3RM wynosi 30%, na terenie 1RU wynosi 35%.
3.	21.08.2020	Osoby fizyczne	Objęcie opracowaniem rozproszonego układu przestrzennego znajdującego się poza granicami planu w celu kształtowania ładu przestrzennego	Obszar planu	Obszar planu	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	Uwaga bezzasadna – plan miejscowy sporządza się zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do jego opracowania wyznaczającą granice opracowania planu miejscowego.
			Należy ustalić przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem R. Obecnie projekt wskazuje jedynie, iż są to tereny rolnicze to jest grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.	-	R – tereny rolnicze	Nieuwzgl. w części	Nieuwzgl. w części	Projekt planu określił przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem R jako tereny rolnicze i uszczegółowił zakres możliwego użytkowania i zagospodarowania tych terenów wykluczając lokalizację wszelkich budynków, budowli rolniczych, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych. Sformułowanie „grunt rolny” zdefiniowane jest w ustawie o och. gruntów rolnych i leśnych (do której ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym się wielokrotni odnosi używając sformułowania „grunt rolny”), w planie nie powielano więc zdefiniowanych w aktach wyższego rzędu definicji. Projekt planu został uzupełniony o informację do jakich przepisów odrębnych odnosi się zapis „grunty rolne”.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
			Należy usunąć w planie definicje wyrażeń zdefiniowanych w regulacjach ustawo-wych. W §3 ust. 1 pkt 5 projektu określa się „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów". Powyższy zapis jest powtórzeniem definicji intensywności zabudowy określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pizp).	Obszar planu	Obszar planu	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej określonymi w rozporz. Prezesa Rady Ministrów z dn. 20.06.2002 r. w przepisach ogólnych uchwały planu umieszcza się zakres spraw regulowanych uchwałą lub spraw wyłączonych spod jej regulacji zgodnie z przepisem prawnym wyższego rzędu. Wskazane w planie wyrażenie zostało zastosowane w paragrafie określającym jakie ustalenia zostały zawarte w planie i odnosi się bezpośrednio do art. 15 ust. 2 ust. pizp określającego zakres spraw regulowanych planem miejscowym.
			Należy określić kompletną – „domykającą się" nieprzekraczalną linię zabudowy na rysunku planu	-	1RU, 2RU, 3RM, U	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone prawidłowo tj. domykają obszar dopuszczonej zabudowy określając obszar tzw. „ruchu budowlanego". Nie ma wymogu wyznaczania linii zabudowy wokół całego terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
			Należy określić ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – plan dopuszcza budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze planu, powinien zaś określić ich szczegółową lokalizację wraz z parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacji. W planie brak powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.	Obszar planu	Obszar planu	Nieuwzgl. w części	Nieuwzgl. w części	W granicach obszaru planu nie są zlokalizowane drogi. Występujące w obszarze planu tereny są obsługiwane przez drogi publiczne znajdujące się poza jego granicami, co zostało wskazane w uchwale planu. W przypadku braku terenów dróg w planie brak jest możliwości określenia parametrów, klasyfikacji tych dróg i powiązań ich z zewnętrznym układem komunikacyjnym. W planie wskazano wymagane minimalne parametry sieci infrastruktury technicznej oraz powiązania tych sieci z układem zewnętrznym. Ponadto dopuszczono lokalizację ww. sieci w obszarze planu (tj. poza terenami dróg, które znajdują się poza obszarem planu), gdyż brak jest gruntów podlegających ochronie, w obrębie których dopuszczenie obiektów budowlanych wymagałoby uzyskania odpowiednich zgód na zmianę przeznaczenia.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
4.	21.08.2020	Osoby fizyczne	Objęcie opracowaniem rozproszonego układu przestrzennego znajdującego się poza granicami planu w celu kształtowania ładu przestrzennego	Obszar planu	Obszar planu	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	Uwaga bezzasadna – plan miejscowy sporządza się zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do jego opracowania wyznaczającą granice opracowania planu miejscowego.
			Należy ustalić przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem R. Obecnie projekt wskazuje jedynie, iż są to tereny rolnicze to jest grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.	-	R – tereny rolnicze	Nieuwzgl. w części	Nieuwzgl. w części	Projekt planu określił przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem R jako tereny rolnicze i uszczegółowił zakres możliwego użytkowania i zagospodarowania tych terenów wykluczając lokalizację wszelkich budynków, budowli rolniczych, parków wiejskich, rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych. Sformułowanie „grunt rolny” zdefiniowane jest w ustawie o och. gruntów rolnych i leśnych (do której ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym się wielokrotni odnosi używając sformułowania „grunt rolny”), w planie nie powielano, więc zdefiniowanych w aktach wyższego rzędu definicji. Projekt planu został uzupełniony o informację do jakich przepisów odrębnych odnosi się zapis „grunty rolne”.
			Należy usunąć w planie definicje wyrażeń zdefiniowanych w regulacjach ustawo-wych. W §3 ust. 1 pkt 5 projektu określa się „zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”. Powyższy zapis jest powtórzeniem definicji intensywności zabudowy określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (pizp).	Obszar planu	Obszar planu	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	Zgodnie z zasadami techniki prawodawczej określonymi w rozporz. Prezesa Rady Ministrów z dn. 20.06.2002 r. w przepisach ogólnych uchwały planu umieszcza się zakres spraw regulowanych uchwałą lub spraw wyłączonych spod jej regulacji zgodnie z przepisem prawnym wyższego rzędu. Wskazane w planie wyrażenie zostało zastosowane w paragrafie określającym jakie ustalenia zostały zawarte w planie i odnosi się bezpośrednio do art. 15 ust. 2 ust. pizp określającego zakres spraw regulowanych planem miejscowym.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
			Należy określić kompletną – „domykającą się" nieprzekraczalną linię zabudowy na rysunku planu	-	1RU, 2RU, 3RM, U	Nieuwzgl.	Nieuwzgl.	Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone prawidłowo tj. domykają obszar dopuszczonej zabudowy określając obszar tzw. „ruchu budowlanego". Nie ma wymogu wyznaczania linii zabudowy wokół całego terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
			Należy określić ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – plan dopuszcza budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w całym obszarze planu, powinien zaś określić ich szczegółową lokalizację wraz z parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacji. W planie brak powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.	Obszar planu	Obszar planu	Nieuwzgl. w części	Nieuwzgl. w części	W granicach obszaru planu nie są zlokalizowane drogi. Występujące w obszarze planu tereny są obsługiwane przez drogi publiczne znajdujące się poza jego granicami, co zostanie wskazane w uchwale planu. W przypadku braku terenów dróg w planie brak jest możliwości określenia parametrów, klasyfikacji tych dróg i powiązań ich z zewnętrznym układem komunikacyjnym. W planie wskazano minimalne wymagane parametry sieci infrastruktury technicznej oraz powiązania tych sieci z układem zewnętrznym. Ponadto dopuszczono lokalizację ww. sieci w obszarze planu (tj. poza terenami dróg, które znajdują się poza obszarem planu), gdyż brak jest gruntów podlegających ochronie, w obrębie których dopuszczenie obiektów budowlanych wymagałoby uzyskania odpowiednich zgód na zmianę przeznaczenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXIII/145/20 Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 26 października 2020 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentów miejscowości Kicin, Wola Wodzyńska, Halinin gm. Ojrzeń

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Ojrzeń rozstrzyga co następuje:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane w planie nie stanowią zadania własnego gminy i nie będą generowały kosztów dla gminy Ojrzeń z uwagi, że na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych oraz publicznej infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem posiada dostęp do dróg publicznych oraz niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.