

**Projekt**

z dnia 9 czerwca 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY ROŚCISZEWO**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych  
w obrębie geodezyjnym: Babiec Piaseczny, Lipniki, Nowy Zamość, Polik i Rościszewo, gmina  
Rościszewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2022 r. poz. 559, zmiana: poz. 1005 i poz. 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr 145/XXI/2020 Rady Gminy Rościszewo z dnia 16 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym: Babiec Piaseczny, Lipniki, Nowy Zamość, Polik i Rościszewo, gmina Rościszewo, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rościszewo, przyjętego uchwałą Rady Gminy Rościszewo Nr 157/XXIV/02 z dnia 22 sierpnia 2002 r., Rada Gminy Rościszewo uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym: Babiec Piaseczny, Lipniki, Nowy Zamość, Polik i Rościszewo, gmina Rościszewo, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr 145/XXI/2020 Rady Gminy Rościszewo z dnia 16 września 2020 r.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rościszewo”, stanowiący **załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3, załącznik nr 4, załącznik nr 5, załącznik nr 6, załącznik nr 7 i załącznik nr 8;**
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 9;**
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 10;**
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 11.**

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu (załącznik nr 1) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu,
  - e) wymiarowanie,
  - f) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
  - g) przeznaczenie terenów:

- **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- **Z** – teren zieleni,
- **ZL** – lasy;

2) na rysunku planu (załącznik nr 2) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) oznaczenie terenu,
- e) wymiarowanie,
- f) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Przysięczce Skrzy Prawej,
- g) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem technologicznym,
- h) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
- i) przeznaczenie terenów:

- **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

3) na rysunku planu (załącznik nr 3) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) oznaczenie terenu,
- e) wymiarowanie,
- f) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem technologicznym,
- g) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
- h) przeznaczenie terenów:

- **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny),
- **KDW** – teren drogi wewnętrznej;

4) na rysunku planu (załącznik nr 4) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) oznaczenie terenu,
- e) wymiarowanie,
- f) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem technologicznym,
- g) przeznaczenie terenów:

- **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 5) na rysunku planu (załącznik nr 5) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - c) oznaczenie terenu,
  - d) wymiarowanie,
  - e) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska,
  - f) przeznaczenie terenu: **RM** - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 6) na rysunku planu (załącznik nr 6) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu,
  - e) wymiarowanie,
  - f) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska,
  - g) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem technologicznym,
  - h) przeznaczenie terenów:
    - **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
    - **W** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi,
    - **K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,
    - **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 7) na rysunku planu (załącznik nr 7) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu,
  - e) wymiarowanie,
  - f) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem technologicznym,
  - g) przeznaczenie terenów:
    - **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
    - **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
    - **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - **KDG** – teren drogi publicznej głównej,
    - **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej,
    - **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 8) na rysunku planu (załącznik nr 8) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) oznaczenie terenu,
- e) wymiarowanie,
- f) strefa ochrony sanitarnej w odległości 50 m od terenu cmentarza,
- g) strefa ochrony sanitarnej w odległości 150 m od terenu cmentarza,
- h) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem technologicznym,
- i) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem technologicznym,
- j) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
- k) przeznaczenie terenów:
  - **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
  - **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;

9) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku bliźniaczym – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie;
- 2) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 3) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku oraz wiat;
- 4) główna kalenica budynku - należy przez to rozumieć najwyższej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu;
- 5) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 6) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu;
- 7) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 8) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 10) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3, załącznik nr 4, załącznik nr 5, załącznik nr 6, załącznik nr 7 i załącznik nr 8, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;



- 11) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 12) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 13) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
- 14) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 15) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar (załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3, załącznik nr 4, załącznik nr 5, załącznik nr 6, załącznik nr 7 i załącznik nr 8) o powierzchni około 100,0 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 3) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **ZL** – lasy,
- 5) **Z** – teren zieleni,
- 6) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny),
- 7) **W** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi,
- 8) **K** – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja,
- 9) **KDG** – teren drogi publicznej głównej,
- 10) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej,
- 11) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieci i infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
  - a) na rysunku planu określono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) odległość poszczególnych linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnych liniach wymiarowania;
- 3) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
  - a) o wskaźnikach i parametrach większych niż te określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone,
  - b) o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu lub stropodachu istniejącego budynku przy przeprowadzeniu remontu, rozbudowy, nadbudowy w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone;
- 4) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty planem położony jest częściowo w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przysięczce Skrzy Prowej oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska i w związku z tym, należy przestrzegać zakazów wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 2) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska, wynikający z prowadzonej działalności w ramach usług, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska, w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne;
- 3) dopuszczenie w obszarze stref oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych pas wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ewentualną ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
  - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
  - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
  - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 5) dla terenów **MN/U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenów **MN** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenów **RM** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem położone są zabytki nieruchome (stanowiska archeologiczne), ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego, dla których wyznaczono strefę „OW” ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ochronę zabytku archeologicznego, należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) parametry dla działek budowlanych, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m (za wyjątkiem działek dostępnych z nowo wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zakończonych ślepo),
  - b) minimalną powierzchnię działki określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych,

c) kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60°-120° z wyjątkiem trójkątów widoczności i placów do zawracania dla których dopuszcza się kąt w przedziale 45°-135°;

2) nie wyznaczać na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

**§ 15.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) w zagospodarowaniu terenów ze względu na sąsiedztwo terenu cmentarza (położony poza granicami opracowania planu miejscowego):
  - a) w odległości do 50,0 m w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występują ograniczenia dotyczące w szczególności: zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów związanych z przechowywaniem i przetwórstwem artykułów żywnościowych oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) w odległości od 50,0 m do 150,0 m występują ograniczenia dotyczące zaopatrzenia budynków w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odległości (stref ochrony sanitarnej), o których mowa w pkt. 1 oznaczono odpowiednio na rysunku planu;
- 3) w pasie technologicznym o szerokości 7,0 m (co równe jest odległości 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) od napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) w pasie technologicznym o szerokości 14,0 m (co równe jest odległości 7,0 m po każdej ze stron od osi linii) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) w pasie technologicznym o szerokości 22,0 m (co równe jest odległości 11,0 m po każdej ze stron od osi linii) od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) w pasie technologicznym o szerokości 3,0 m (co równe jest odległości 1,5 m po każdej ze stron od osi linii) od kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 7) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
- 8) dopuszczenie skablowania, zmiany przebiegu (przebudowy) lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) w przypadku skablowania, zmiany przebiegu (przebudowy) lub demontażu napowietrznych linii ustalenia na rysunku planu w zakresie określania pasów technologicznych nie mają zastosowania;
- 10) dla działek położonych w terenie **1.01.RM, 1.02.RM i 1.03.RM**, które bezpośrednio graniczą z lasem, występują ograniczenia związane z lokalizacją budynków, wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 16.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi wojewódzkiej nr 541, drogi powiatowej nr 3712W, drogi powiatowej nr 3713W, drogi powiatowej nr 3737W, drogi powiatowej nr 3738W, drogi powiatowej nr 3739W, drogi gminnej nr 370312W, drogi gminnej nr 370310W, drogi gminnej nr 370309W, drogi gminnej nr 370306W i drogi gminnej nr 370305W, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych przez drogi wewnętrzne (nieokreślone niniejszym planem) o minimalnej szerokości 6,0 m z narożnymi ścięciami granic minimum 5,0 m x 5,0 m na skrzyżowaniach, wydzielone na etapie podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) miejsca do parkowania należy realizować w granicach terenu inwestycji w ilości minimum dla zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na mieszkanie,
  - b) zagrodowej – 2 miejsca na mieszkanie,

- c) usługowej - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
  - d) agroturystycznej – 1 miejsce na pokój przeznaczony do wynajęcia;
- 4) miejsca do parkowania należy zapewnić dla obiektów nowoplanowanych, a obliczoną ilość miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
  - 5) do bilansu ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wlicza się także miejsca w garażu;
  - 6) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
  - 7) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
  - 9) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
  - 11) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
  - 12) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielone działki o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
  - 13) zaopatrzenie w wodę:
    - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,
    - b) przy braku możliwości przyłączenia budynków do gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnego ujęcia wody z uwzględnieniem odpowiednio zapisów §15 pkt 1,
    - c) zakazuje się wykonywania ujęć wody dla terenów: **8.01. MN** (w części), **8.02.MN**, **8.02.MN/U** i **8.03.MN/U** (w części) – zgodnie z wyznaczoną strefą ochrony sanitarnej, a także wykorzystywania jej na potrzeby gospodarcze w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od terenu cmentarza,
    - d) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wodyw odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 14) odprowadzenie ścieków:
    - a) do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm,
    - b) przy braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się ich odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 15) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej lub istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej WN, SN i nn na podstawie przepisów odrębnych,
    - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla odbiorców indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem turbin wiatrowych,
    - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej,
    - d) umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci oraz poza nimi na terenach innego przeznaczenia,

- e) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
- 16) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,
  - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 17) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
  - b) z powierzchni utwardzonych związanych z usługami – jeżeli wynika to z przepisów odrębnych należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 19) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 20) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1.01.RM, 1.02.RM, 1.03.RM, 1.04.RM, 2.01.RM, 2.02.RM, 2.03.RM, 3.01.RM, 3.02.RM, 3.03.RM, 3.04.RM, 4.01.RM, 4.02.RM, 4.03.RM, 4.04.RM, 4.05.RM, 5.01.RM, 5.02.RM, 5.03.RM, 5.04.RM, 6.01.RM, 6.02.RM, 6.03.RM, 6.04.RM, 7.01.RM, 7.02.RM, 7.03.RM, 7.04.RM i 7.05.RM** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, budynków związanych z funkcją agroturystyczną, budynków inwentarskich oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w terenach **1.03.RM (w części), 2.02.RM (w części), 3.01.RM (w części) i 3.03.RM (w części)** położone są zabytki nieruchome (stanowiska archeologiczne), ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego, dla których wyznaczono strefę „OW” ochrony archeologicznej – należy uwzględnić zasady określone w §10;
- 2) w terenach wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), dotyczących chowu i hodowli zwierząt;
- 3) ustalenie zawarte w pkt 2 nie dotyczy chowu i hodowli ogierów, kłaczy, wałachów w tym również małych koni;
- 4) dopuszczenie prowadzenia istniejących przedsięwzięć dotyczących chowu i hodowli zwierząt;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu, uwzględniając dla terenów **2.01.RM, 2.02.RM, 2.03.RM, 3.01.RM, 3.03.RM, 4.04.RM, 4.05.RM, 6.04.RM i 7.05.RM** ustalenia zawarte odpowiednio w § 15;
- 6) intensywność zabudowy do działki budowlanej;

- a) minimalną – 0,01,
  - b) maksymalną – 0,5;
- 7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków:
- a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
  - b) geometria dachu: jednospadowe, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 0,60 m (ponad poziomem terenu);
- 11) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń rolniczych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego bez ograniczania gabarytów wysokościowych;
- 12) dostępność komunikacyjna dla terenu:
- a) **1.01.RM, 1.02.RM, 1.03.RM i 1.04.RM** – z drogi gminnej nr 370309W (poza granicami opracowania planu),
  - b) **2.01.RM** – z terenu **2.01.KDW** i z drogi gminnej nr 370306W (poza granicami opracowania planu),
  - c) **2.02.RM** – z terenu **2.01.KDW**, z terenu **2.02.KDW** i z drogi gminnej nr 370306W (poza granicami opracowania planu),
  - d) **2.03.RM** – z drogi gminnej nr 370306W (poza granicami opracowania planu),
  - e) **3.01.RM i 3.02.RM** – z terenu **3.02.KDW** i drogi gminnej nr 370310W (poza granicami opracowania planu),
  - f) **3.03.RM i 3.04.RM** – z terenu **3.01.KDW** i drogi gminnej nr 370310W (poza granicami opracowania planu),
  - g) **4.01.RM** – z drogi powiatowej nr 3712W (poza granicami opracowania planu),
  - h) **4.02.RM, 4.03.RM, 4.04.RM i 4.05.RM** – z dróg wewnętrznych (poza granicami opracowania planu),
  - i) **5.01.RM i 5.02.RM** – z drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu),
  - j) **5.03.RM** – z drogi gminnej nr 370305W (poza granicami opracowania planu) i drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu),
  - k) **5.04.RM** – z drogi gminnej nr 370305W (poza granicami opracowania planu),
  - l) **6.01.RM i 6.02.RM** – z drogi gminnej nr 370305W (poza granicami opracowania planu),
  - m) **6.03.RM** – z terenu **6.01.KDW**, z terenu **6.02.KDW** i z drogi gminnej nr 370305W (poza granicami opracowania planu),
  - n) **6.04.RM** – z terenu **6.01.KDW**,
  - o) **7.01.RM** – z terenu **7.01.KDZ**,
  - p) **7.02.RM** – z drogi powiatowej nr 3739W (poza granicami opracowania planu),
  - q) **7.03.RM** – z terenu **7.02.KDZ**,
  - r) **7.04.RM i 7.05.RM** – z drogi powiatowej nr 3739W (poza granicami opracowania planu);
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **1.01.ZL** i **1.02.ZL** ustala się przeznaczenie – lasy.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) gospodarka leśna zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dostępność komunikacyjna dla terenów – z drogi gminnej nr 370309W (poza granicami opracowania planu).

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1.01.Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy terenu, w tym lokalizacji budynków;
- 2) teren zieleni nieurządzonej o charakterze ochronnym;
- 3) w terenie **1.01.Z** nakaz zachowania przebiegu kanałów melioracyjnych, utrzymanie ich jako otwartych oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do ich brzegów.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **3.01.WS** i **3.02.WS** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny).

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz likwidacji rowów melioracyjnych;
- 2) na całej długości rowów melioracyjnych należy zapewnić możliwość swobodnego dojazdu do koryta cieków celem umożliwienia prac konserwacyjno-remontowych;
- 3) dopuszczenie budowy budowli melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie wykonania przepustu lub przejazdu przez rowy melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **4.01.MN**, **4.02.MN**, **4.03.MN**, **7.01.MN**, **7.02.MN**, **7.03.MN**, **7.04.MN**, **7.05.MN**, **7.06.MN**, **7.07.MN**, **7.08.MN**, **7.09.MN**, **7.10.MN**, **8.01.MN**, **8.02.MN** i **8.03.MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu, uwzględniając dla terenach **7.09.MN**, **8.02.MN** i **8.03.MN** ustalenia zawarte odpowiednio w § 15;
- 2) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,05,
  - b) maksymalną – 0,6;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 7) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 8) dostępność komunikacyjna dla terenów:
  - a) **4.01.MN** i **4.02.MN** – z drogi powiatowej nr 3712W (poza granicami opracowania planu) poprzez przyległe działki do tej drogi,
  - b) **4.03.MN** – z drogi gminnej nr 370312W (poza granicami opracowania planu) i drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu),
  - c) **7.01.MN** – z drogi powiatowej nr 3713W (poza granicami opracowania planu) i drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu),

- d) **7.02.MN i 7.03.MN** – z terenu **7.01.KDW** i z drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu),
  - e) **7.04.MN** – z drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu),
  - f) **7.05.MN** – z terenu **7.02.KDW** i z drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu),
  - g) **7.06.MN** – z terenu **7.02.KDW, 7.03.KDW** i z drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu),
  - h) **7.07.MN** – z terenu **7.03.KDW** i dróg wewnętrznych (poza granicami opracowania planu),
  - i) **7.08.MN** – z dróg wewnętrznych (poza granicami opracowania planu),
  - j) **7.09.MN** – z drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu),
  - k) **7.10.MN** – z drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu),
  - l) **8.01.MN** – z drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu),
  - m) **8.02.MN** – z drogi powiatowej nr 3738W i drogi powiatowej nr 3737W (poza granicami opracowania planu),
  - n) **8.03.MN** – z drogi powiatowej nr 3737W (poza granicami opracowania planu);
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
- a) wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>.

**§ 25. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **6.01.W** ustala się przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) dostępność komunikacyjna dla terenu – z drogi gminnej nr 370305W (poza granicami opracowania planu) i z drogi wojewódzkiej nr 541 (poza granicami opracowania planu).

**§ 26. 1.** Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **6.01.K** ustala się przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja,

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) dostępność komunikacyjna dla terenu – z drogi gminnej nr 370305W (poza granicami opracowania planu).

**§ 27. 1.** Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **7.01.MN/U, 8.01.MN/U, 8.02.MN/U, 8.03.MN/U i 8.04.MN/U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenach zakazuje się lokalizacji usług związanych z:

- 1) prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów);
- 2) usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, stacji benzynowych, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (w szczególności zakłady pogrzebowe).

4. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej można realizować, jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej.

5. Dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych.

6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:



- 1) w terenach **8.01.MN/U (w części)** i **8.02.MN/U (w części)** położone są zabytki nieruchome (stanowiska archeologiczne), ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego, dla których wyznaczono strefę „OW” ochrony archeologicznej – należy uwzględnić zasady określone w §10;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu, uwzględniając dla terenów **7.01.MN/U, 8.01.MN/U, 8.02.MN/U, 8.03.MN/U i 8.04.MN/U** ustalenia zawarte odpowiednio w § 15;
- 3) intensywność zabudowy do działki budowlanej:
  - a) minimalną – 0,02,
  - b) maksymalną – 0,6;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
  - a) mieszkaniowej – minimum 50%,
  - b) mieszkaniowo-usługowej – minimum 40%,
  - c) usługowej – minimum 30%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 4:
  - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
  - b) geometria dachu: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 9) dostępność komunikacyjna dla terenu:
  - a) **7.01.MN/U** – z drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu),
  - b) **8.01.MN/U i 8.02.MN/U** – z drogi wojewódzkiej nr 541 (poza granicami opracowania planu), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - c) **8.03.MN/U** – z drogi wojewódzkiej nr 541 (poza granicami opracowania planu) i drogi powiatowej nr 3737W (poza granicami opracowania planu),
  - d) **8.04.MN/U** – z drogi powiatowej nr 3738W (poza granicami opracowania planu) i drogi wewnętrznej (poza granicami opracowania planu);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
  - a) mieszkaniowej dla zabudowy:
    - wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
    - bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>,
  - b) mieszkaniowo-usługowej – 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) usługowej – 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 28. 1.** Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **2.01.KDW, 2.02.KDW, 3.01.KDW, 3.02.KDW, 6.01.KDW, 6.02.KDW, 7.01.KDW, 7.02.KDW i 7.03.KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) dla terenu **2.01.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 11,0 m;

- 2) dla terenu **2.02.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 6,0 m;
- 3) dla terenu **3.01.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 6,0 m;
- 4) dla terenu **3.02.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 8,0 m;
- 5) dla terenu **6.01.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 6,0 m;
- 6) dla terenu **6.02.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 6,0 m;
- 7) dla terenu **7.01.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 9,0 m;
- 8) dla terenu **7.02.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 11,0 m;
- 9) dla terenu **7.03.KDW** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 9,0 m;
- 10) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **7.01.KDZ**, **7.02.KDZ**, **7.03.KDZ**, **8.01.KDZ** i **8.02.KDZ** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej zbiorczej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) dla terenu **7.01.KDZ** poszerzenie (zgodnie z rysunkiem planu) drogi powiatowej nr 3739W;
- 2) dla terenu **7.02.KDZ** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 14,0 m;
- 3) dla terenu **7.03.KDZ** poszerzenie (zgodnie z rysunkiem planu) drogi powiatowej nr 3739W;
- 4) dla terenu **8.01.KDZ** skrzyżowanie drogi wojewódzkiej nr 541, drogi powiatowej nr 3738W oraz drogi powiatowej nr 3737W oraz poszerzenie (zgodnie z rysunkiem planu) drogi powiatowej nr 3737W;
- 5) dla terenu **8.02.KDZ** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m;
- 6) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **7.01.KDG**, **7.02.KDG** i **7.03.KDG** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej głównej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) dla terenu **7.01.KDG** skrzyżowanie drogi wojewódzkiej nr 541 oraz drogi powiatowej nr 3739W;
- 2) dla terenu **7.02.KDG** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 23,0 m;
- 3) dla terenu **7.03.KDG** minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 19,0 m;
- 4) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.** **Przepisy końcowe**

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rościszewo.

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

§ 33. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rościszewo.

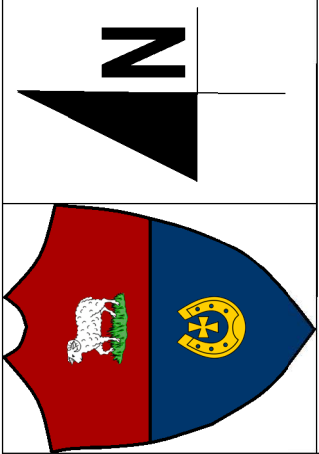
Przewodniczący Rady Gminy

**Jacek Bartoszewski**









# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM: BABIEC PIASECZNY, LIPNIKI, NOWY ZAMOŚĆ, POLIK I ROŚCISZEWO

Załącznik nr 2 do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Rościszewo z dnia .....

Skala 1:1000

0 25 50 100 150 m

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 12,83 ha

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Rościszewo  
Skala 1:10 000

**STREFA OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH**

- Obszar Chronionego Krajobrazu
- Stanowiska Archeologiczne i Warstwy Archeologiczne

**STREFA KSZTAŁTOWANIA UKŁADU OSADNICZEGO**

- Tereny zabudowy w obrębie rolniczej przestrzni produkcyjnej

**ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU GMINY**

- Trwałe Użytki Zielone

**OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM**

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenie terenu
- Wyniarowanie
- Granica obszaru chronionego krajobrazu prz/rzecz skrzy prawej i ogrodniczych
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem technologicznym
- Strefa „O” ochrony archeologicznej

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- Teren zabudowy zagrodowej i w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- KDOW - teren drogi wewnętrznej

Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowanego planu miejscowego

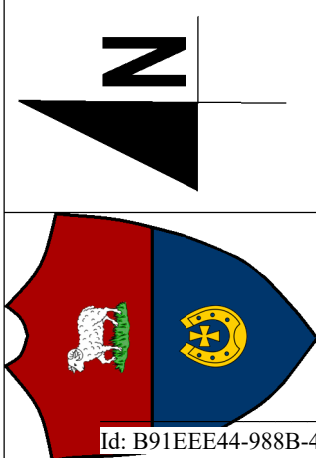
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WOJ. GMINY ROŚCISZEWO

Obręb  
Babiec  
Piaseczny

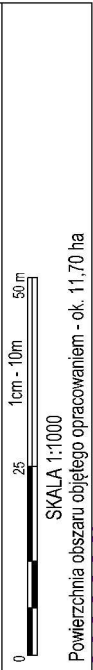
Id: B91EEE44-988B-4EF1-926E-B66102BAACEA. Projekt

Strona 1



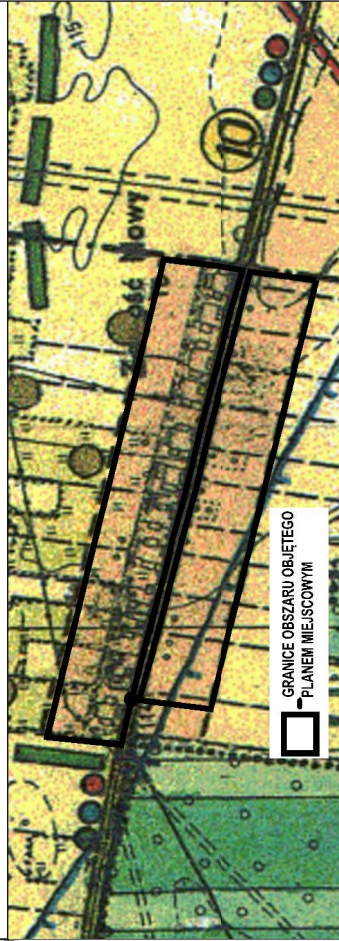


Artykuł nr 3 do Uchwały nr .....  
Gminy Rościszewo z dnia .....



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM: BABIEC PIASECZNY, LIPNIKI, NOWY ZAMOŚĆ, POLIK I ROŚCISZEWO, GMINA ROŚCISZEWO

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Rościszewo  
Skala 1:10 000



STREFA KSZTAŁTOWANIA UKŁADU OSADNICZEGO

TERENY ZABUDOWY W OBRĘBIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM

■ - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

— - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH

ZAGOSPODAROWANIA

— - MAKSYMALNA NIEPRZERACZALNA LINIA ZABUDOWY

3.01.RM - OZNACZENIE TERENU

3.02.KDW

3.01.WS

3.02.WS

3.02.RM

3.03.RM

3.04.RM

3.01.KDW

Nowy  
Zamość

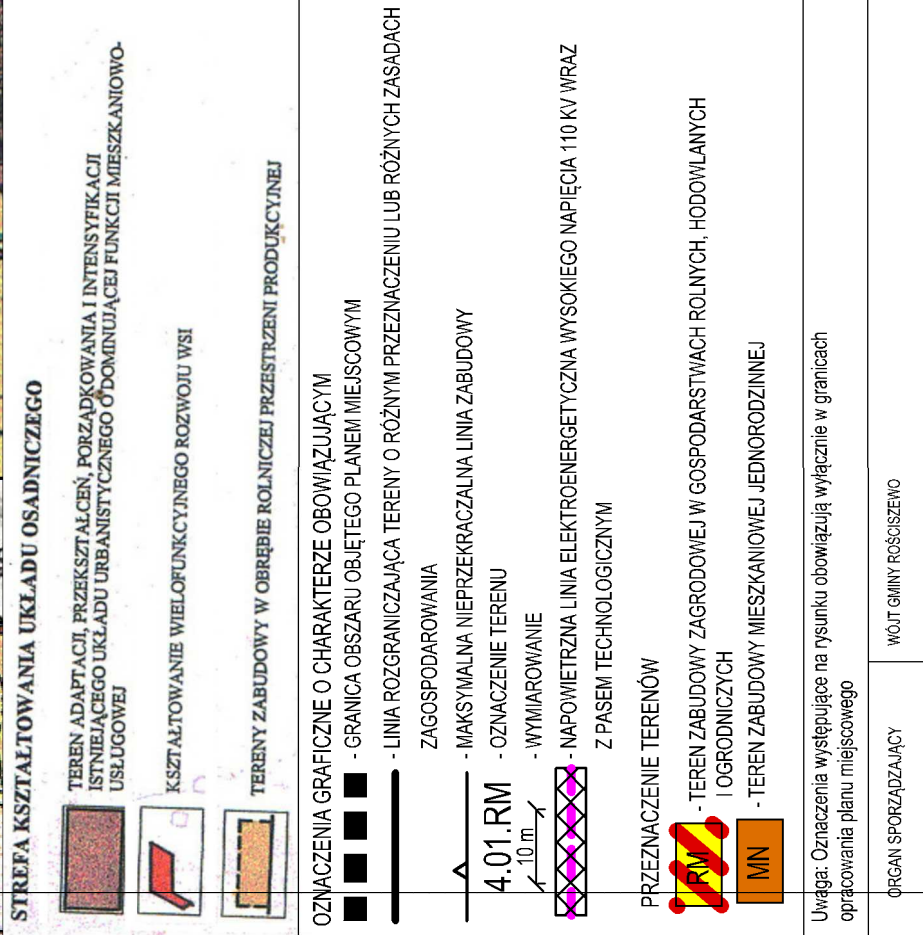
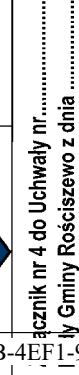
- WYMIAROWANIE
- NAPIĘTIENNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- STREFA „OW” OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANEYCH I OGRODNICZYCH
- TEREN WOD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODĄDOWYCH (RÓW MELIORACYJNY)
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego

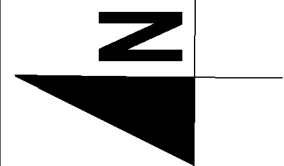
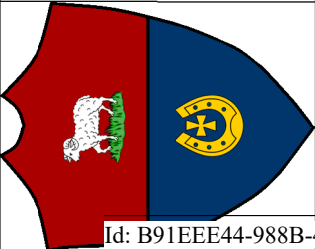
ORGAN SPÓDZAJĄCY

WOJ. GMINY ROŚCISZEWO









# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM: BABIEC PIASECZNY, LIPNIKI, NOWY ZAMOŚĆ, POLIK I ROŚCISZEWO, GMINA ROŚCISZEWO

łącznik nr 5 do Uchwały nr.....  
dy Gminy Rościszewo z dnia .....

0 25 1cm - 10m 50m

SKALA 1:1000

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 4,09 ha

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Rościszewo

Skala 1:10 000

**STREFA OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH**

OBZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

**STREFA KSZTAŁTOWANIA UKŁADU OSADNICZEGO**

TERENY ZABUDOWY W OBRĘBIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

**OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OZNACZENIE TERENU
- WYMIAROWANIE
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU RÓWNINA RACIAŹSKA

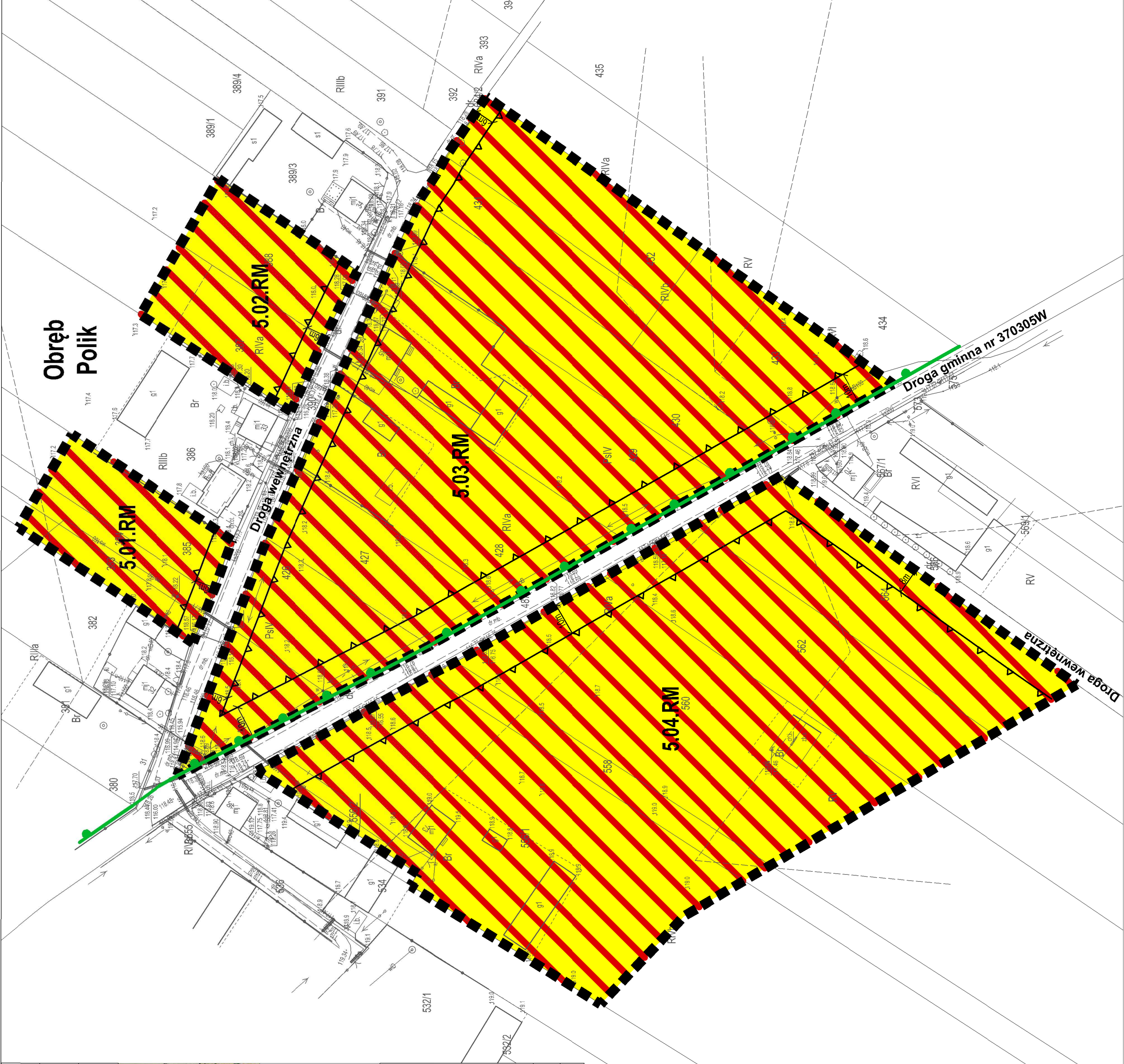
**PRZEZNACZENIE TERENU**

- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNICH, HODOWLANICH I OGRODNICZYCH

Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY

WÓJT GMINY ROŚCISZEWO



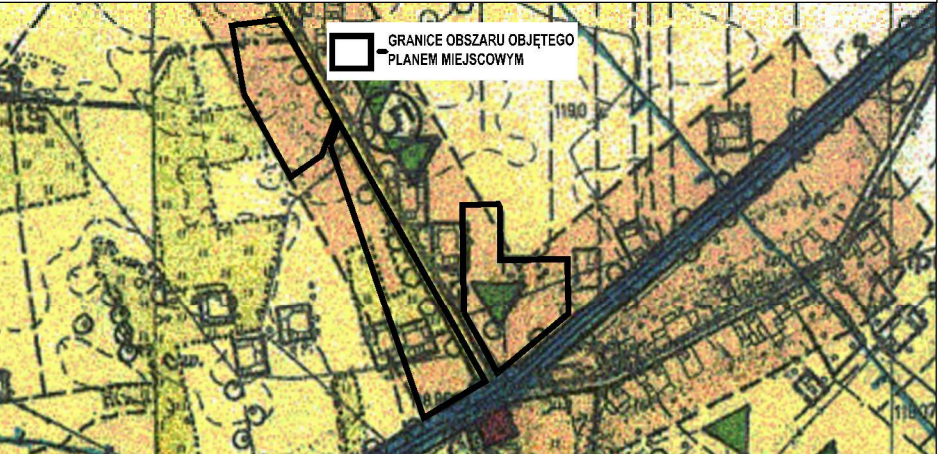




Załącznik nr 6 do Uchwały nr.....  
Rady Gminy Rościszewo z dnia .....

0 25 1cm - 10m 50m

SKALA 1:1000  
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 5,76 ha  
Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Rościszewo  
Skala 1:10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

STREFA OCHRONY WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH I KRAJOBRAZOWYCH

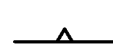
 OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

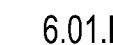
STREFA KSZTAŁTOWANIA UKŁADU OSADNICZEGO

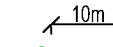
 TERENY ZABUDOWY W OBRĘBIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM

 - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

 - MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

 6.01.RM - OZNACZENIE TERENU

 10m - WYMIAROWANIE

 - GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU RÓWNINA RACIĄŻSKA

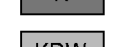
 - NAPIĘTIOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM

PRZEZNACZENIE TERENÓW

 RM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANEJ I OGRODNICZYCH

 W - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI

 K - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA

 KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego

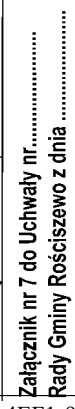
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY

WÓJT GMINY ROŚCISZEWO

Id: B91EEE44-988B-4EF1-926E-B66102BAACEA. Projekt

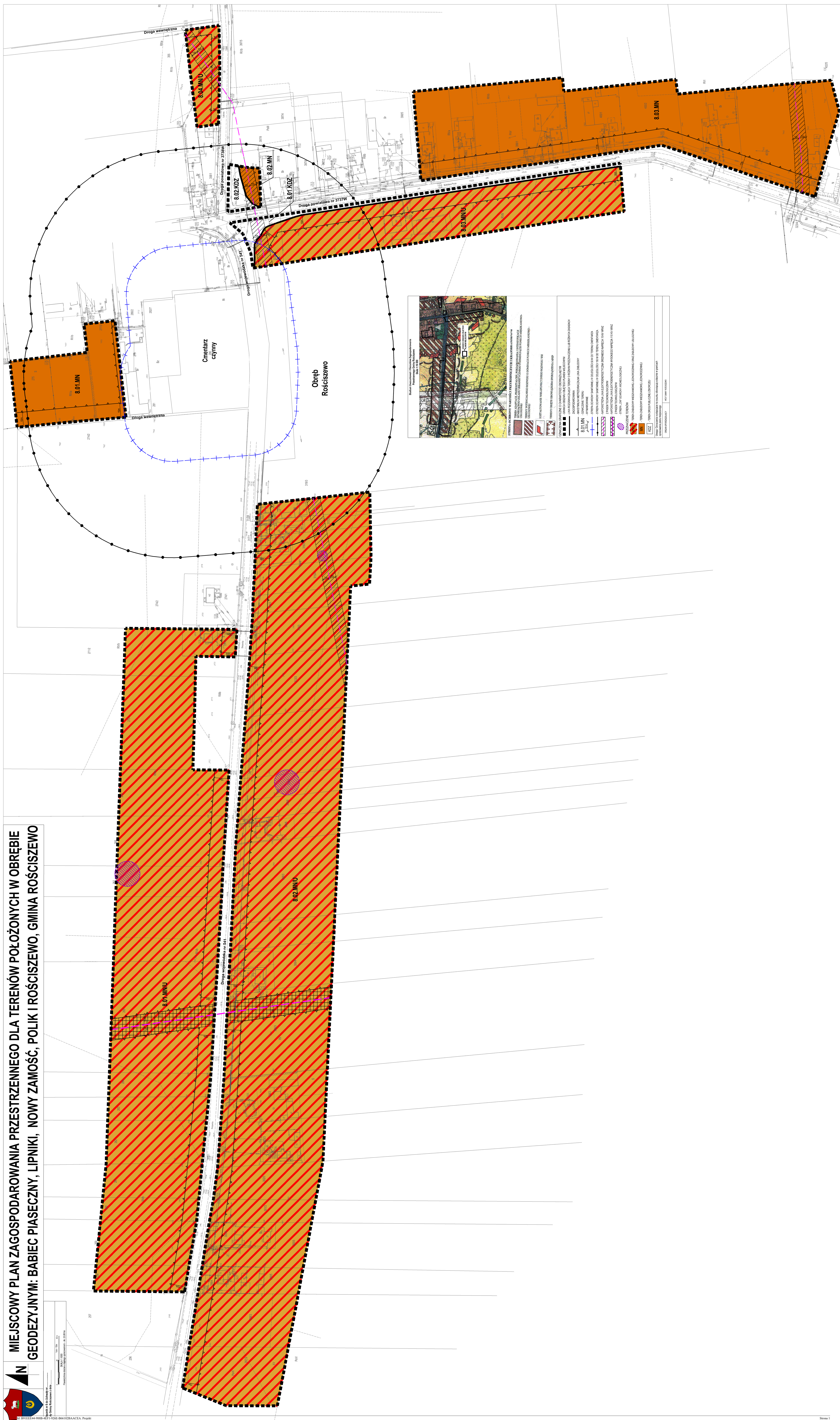
Strona 1



Załącznik nr 7 do Uchwały nr .....  
Rady Gminy Rościszewo z dnia .....



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE  
GEODEZYJNYM: BABIEC PIASECZNY, LIPNIKI, NOWY ZAMOŚĆ, POLIK I ROŚCISZEWO, GMINA ROŚCISZEWO**





**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ROŚCISZEWO**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag**  
**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym: Babiec Piaseczny, Lipniki,**  
**Nowy Zamość, Polik i Rościszewo, gmina Rościszewo.**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 20 kwietnia 2022 r. do 12 maja 2022 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym: Babiec Piaseczny, Lipniki, Nowy Zamość, Polik i Rościszewo, gmina Rościszewo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 11 maja 2022 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tzn. do dnia 27 maja 2022 r.

- nie wniesiono żadnych uwag.



**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) zadania własne gminy.

W związku z tym, iż na terenie objętym planem zlokalizowana jest sieć wodociągowa prognozuje się, że gmina nie poniesie kosztów wybudowania tej sieci w najbliższym czasie. Natomiast nie wyklucza się, iż w przyszłości zaistnieje konieczność rozbudowy sieci wodociągowej, której koszty poniesie gmina.

Ze względu na to, że plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków prognozuje się, że w rozpatrywanym okresie czasu gmina również nie poniesie kosztów związanych z budową sieci kanalizacyjnej.



Załącznik Nr 11 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Rościszewo

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik11.gml



**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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## UZASADNIENIE

### **do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym: Babiec Piaseczny, Lipniki, Nowy Zamość, Polik i Rościszewo, gmina Rościszewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy rozpoczął na podstawie uchwały Nr 145/XXI/2020 Rady Gminy Rościszewo z dnia 16 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym: Babiec Piaseczny, Lipniki, Nowy Zamość, Polik i Rościszewo, gmina Rościszewo.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2022 poz. 1029 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46. pkt 1 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 sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenów ustalane w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rościszewo, przyjętego uchwałą nr 157/XXIV/02 z dnia 22 sierpnia 2002 r. Rady Gminy Rościszewo. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej Gminy Rościszewo.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:
  - a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
  - b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
  - c) określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;



- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – obszar objęty planem położony jest częściowo w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyczółek Skrzyżny oraz w Obszarze Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska;
- 4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach opracowania planu położone są zabytki nieruchome (stanowiska archeologiczne), ujęte w gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego, dla których wyznaczono strefę „OW” ochrony archeologicznej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową należy zapewnić w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa i zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych i prawnych;
- 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa – w obszarze opracowania znajduje się fragment drogi wojewódzkiej nr 541 o znaczeniu ponadlokalnym;
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:
  - a) MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) RM – zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - c) MN/U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
  - d) MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - e) ZL – lasów,
  - f) Z – zieleni,
  - g) WS – wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny),
  - h) W – infrastruktury technicznej – wodociągi,
  - i) K – infrastruktury technicznej - kanalizacja,
  - j) KDG – drogi publicznej głównej,
  - k) KDZ – drogi publicznej zbiorczej,
  - l) KDW – drogi wewnętrznej.
- 10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej (w szczególności w zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;



- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
- a) opublikowano w dniu 20 kwietnia 2021 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Tygodnik Płocki” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,
  - b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 20 kwietnia 2022 r. do 12 maja 2022 r., obwieszczenie zostało wywieszone „na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Tygodnik Płocki” w dniu 12 kwietnia 2022 r.; dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 11 maja 2022 r.; w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie została zgłoszona żadna uwaga. Ponadto tekst i rysunek planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie wyłożenia zostało umieszczone na BIP Gminy Rościszewo.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej;
- 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rościszewo”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na:
- a) terenach zabudowy w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - b) terenach adaptacji, przekształceń, porządkowania i intensyfikacji istniejącego układu urbanistycznego o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej,
  - c) terenach potencjalnego rozwoju o dominacji funkcji mieszkaniowo-usługowej,
  - d) terenach lasów,
  - e) terenach trwałych użytków zielonych.
4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy drodze wojewódzkiej nr 541, drodze powiatowej nr 3712W, drodze powiatowej nr 3713W, drodze



powiatowej nr 3737W, drodze powiatowej nr 3738W, drodze powiatowej nr 3739W, drodze gminnej nr 370312W, drodze gminnej nr 370310W, drodze gminnej nr 370309W, drodze gminnej nr 370306W i drodze gminnej nr 370305W, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;

- 2) teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto przez teren opracowania lub w przylegających drogach przebiega sieć telekomunikacyjna, sieć elektroenergetyczna, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa.
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację terenów:

- a) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- d) lasów,
- e) zieleni,
- f) wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny),
- g) infrastruktury technicznej – wodociągi,
- h) infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- i) komunikacji (KDG, KDZ i KDW);

5. Zgodność z uchwałą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rościszewo i miejscowych planów – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Rościszewo i przyjęta Uchwałą Nr 63/VIII/2019 Rady Gminy Rościszewo z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie: aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rościszewo i miejscowych planów; opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w analizie.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.