

UCHWAŁA NR _____
RADY GMINY SZCZAWIN KOŚCIELNY
Z DNIA _____ 2025 ROKU
W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SZCZAWIN KOŚCIELNY DLA CZĘŚCI OBRĘBÓW SUSERZ I ADAMÓW

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680), w związku z uchwałą Nr V/45/24 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 07 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów oraz uchwałą Nr XVI/103/25 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 28 października 2025 roku w sprawie zmiany uchwały Nr V/45/24 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 07 października 2024 r. oraz uchwałą Nr XVIII/127/2025 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 30 grudnia 2025 roku w sprawie zmiany uchwały Nr V/45/24 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 07 października 2024 r., po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny, uchwalonego przez Radę Gminy Szczawin Kościelny uchwałą Nr 92/XV/2000 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 28 stycznia 2000 roku, Rada Gminy Szczawin Kościelny uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów, zwany dalej planem, obejmujący obszar określony granicą na rysunku planu.
2. Rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Dane przestrzenne, obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

W uchwale nie określa się elementów zagospodarowania przestrzennego: granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ obszary przestrzeni publicznych w obszarze planu nie zostały określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny.

§ 3.

1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenów określone symbolami terenów, o których mowa w §5;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy;
 - 6) wybrane odległości podane w metrach;
 - 7) obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - 8) stanowiska archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - 9) granice strefy konserwatorskiej parku dworskiego;
 - 10) pasy technologiczne od linii napowietrznych średnich napięć.
2. Oznaczeniami graficznymi na rysunku planu, stanowiącymi ustalenia planu i wynikającymi z przepisów odrębnych jest:
 - 1) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150;
 - 2) strefa 700m od turbiny wiatrowej.
 3. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ustępie 1 na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2 Terminy użyte w planie

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie w ustaleniach szczegółowych, dla którego możliwa jest realizacja i utrzymanie obiektów kubaturowych, których łączna powierzchnia całkowita budynków wynosi minimum 55% sumy łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków możliwych do zrealizowania na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% udziału w zagospodarowaniu powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie w ustaleniach szczegółowych, dla którego możliwa jest realizacja i utrzymanie obiektów kubaturowych, których łączna powierzchnia całkowita budynków wynosi maksimum 45% sumy łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków możliwych do zrealizowania na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% udziału w zagospodarowaniu powierzchni działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną granicę sytuowania budynków. Poza linie zabudowy w kierunku drogi wykraczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony i inne części budynku, lecz nie więcej niż 1,5m oraz zajmować powierzchnię nie większą niż 10m² w rzucie poziomym, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 5m, elementów wejść do budynków takich jak: schody, pochylnie, w tym pochylnie dla osób niepełnosprawnych, podesty, daszki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki bądź lokale wbudowane w budynek w których prowadzi się działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych do ustaw;
- 10) **budynkach o funkcji mieszanej** – należy przez to rozumieć takie budynki, które zostały zdefiniowane w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;

- 11) **froncie działki** - należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1 Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5.

Określa się linie rozgraniczające terenów na rysunku planu i określa się ich przeznaczenie jako:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **1MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: od **1RZM** do **22RZM**;
- 3) tereny usług, oznaczone symbolami: od **1U** do **4U**, z wyłączeniem terenu **3U**;
- 4) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem: **1UR**;
- 5) tereny rolnictwa, oznaczone symbolami: od **1RN** do **19RN**;
- 6) teren cmentarza, oznaczony symbolem: **1CC**;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **1ZP**;
- 8) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1L**, **2L**;
- 9) teren składów i magazynów, oznaczony symbolem: **1PS**;
- 10) teren drogi głównej, oznaczonej symbolem: **1KDG**;
- 11) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami: **1KDZ**, **2KDZ**;
- 12) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: **1KDL**, **2KDL**;
- 13) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**;
- 14) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: **1KR**.

§ 6.

Wyznacza się jako tereny do realizacji celów publicznych tereny: **1KDG**, **1KDZ**, **2KDZ**, **1KDL**, **2KDL**, **1KDD**, **2KDD**.

Rozdział 2 Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 2) na rysunku planu przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy i obowiązujących linii zabudowy;
 - 3) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków, w tym w odcieniach koloru białego, kremowego, beżu, żółci oraz szarości.
2. Obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w oznaczonej na rysunku planu strefie oznaczonej symbolem "strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150" w której to strefie obowiązują zakaz, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
3. Obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w oznaczonej na rysunku planu strefie oznaczonej symbolem "strefa 700m od turbiny wiatrowej" w której to strefie obowiązują zakaz i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu elektrowni wiatrowych.

Rozdział 3 Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8.

1. Wskazuje się na rysunku planu obiekty wpisane do rejestru zabytków na terenie **1UR** oraz części terenu **1KDG** w skład których wchodzi:
 - 1) kościół wraz z dzwonnica;
 - 2) brama kościelna oraz teren cmentarza kościelnego;wpisane do rejestru zabytków pod numerem 98/447/62W decyzją z dnia 23 marca 1962 roku, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Wskazuje się na rysunku planu na terenie **1MN** i części terenu **1ZP** oraz części terenu **3RN** obiekt wpisany do rejestru zabytków, to jest park krajobrazowy z XIX wieku, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 13, decyzją z dnia 24 sierpnia 1976 roku, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
3. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, to jest:
 - 1) budynku plebanii z XIX wieku w zespole kościelnym na terenie **3RZM**;
 - 2) dworu z pierwszej połowy XIX wieku na terenie **1MN** ustala się zakaz zasłaniania obiektów przez nowe obiekty pomiędzy tymi obiektami a terenem **1KDG**.
4. Dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, to jest terenu cmentarza na terenie **1CC** ustala się zakaz likwidacji historycznego ogrodzenia od strony terenu **1KDG**.
5. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, to jest ogrodzenia z kapliczkami w zespole Kościoła Parafialnego pod wezwaniem Najświętszej Marii Panny na terenie **1UR** ustala się nakaz zachowania i ochrony ekspozycji widokowej obiektów od terenu **1KDG**.
6. Dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, to jest kapliczki przydrożnej na terenie **1KDZ** ustala się zakaz rozbiórki, przy czym celem odbudowy dopuszcza się wyłącznie rozbiórkę jedynie w przypadku katastrofy budowlanej lub stanu technicznego.
7. W obszarze strefy konserwatorskiej parku dworskiego, wskazanej na rysunku planu ustala się zakaz wycinki starodrzewów o wysokości minimalnej 6m, z wyjątkiem tych stanowiących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w tym bezpieczeństwa ruchu drogowego.
8. Dla stanowisk archeologicznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, wskazanych na rysunku planu, w granicach których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, zakazuje się:
 - 1) realizacji zbiorników wodnych, w tym stawów rybnych, oczek wodnych;
 - 2) zmiany ukształtowania terenu w formie hałd, nasypów, zagłębień.
9. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego nakazuje się zachowanie i ochronę ekspozycji widokowej obiektów stanowiących dobra kultury od strony dróg publicznych, oznaczonych jako krzyże w granicach planu na rysunku planu, poprzez nienasadzanie drzew i krzewów między jezdniami dróg publicznych a wyżej wskazanymi dobrami kultury.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad jego kształtowania

§ 9.

1. Obszar planu częściowo znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Przysowy, wskazanym na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zakaz wprowadzania do środowiska ścieków do wód i ziemi na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.
3. Wskazuje się minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnych w ustaleniach szczegółowych planu.
4. W obszarze objętym planem:
 - 1) zakazuje się budowy obiektów, których działalność powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska, w myśl przepisów odrębnych, wykraczających poza terenem prowadzonej działalności, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, rozumianych jako zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 3) zakazuje się realizacji instalacji do produkcji paliw z produktów roślinnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 4) zakazuje się składowania odpadów;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z OZE: mikroinstalacje fotowoltaiczne, pompy ciepła.
5. Wskazuje się na rysunku planu:
- 1) granice sanitarnej strefy ochronnej w odległości 50m od cmentarza na terenie **1CC**;
 - 2) granice sanitarnej strefy ochronnej w odległości 150m od cmentarza na terenie **1CC**, dla których obowiązują zakazy i ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

§ 10.

W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych tereny:

- 1) **1MN** należy traktować jako tereny pod cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) od **1U** do **4U**, z wyłączeniem terenu **3U**, **1UR** należy traktować jako tereny pod cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) od **1RZM** do **22RZM** należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11.

1. Ustala się powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez tereny **1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDZ, 2KDD**.
2. W granicach planu tereny **1KDG, 1KDZ** stanowią główne powiązania komunikacyjne.
3. W granicach planu tereny **1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD** są elementami uzupełniającymi powiązań komunikacyjnych.
4. Na terenach **1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD** ustala się możliwość transportu zbiorowego.
5. Obsługę komunikacyjną terenów określa się w ustaleniach szczegółowych.

§ 12.

1. Ustala się ilość miejsc parkingowych łącznie z miejscami przeznaczonymi na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub lokal użytkowy w budynku;
 - 2) dla obiektów handlowych: minimum 1 miejsce parkingowe/40m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla innych obiektów od wyżej wymienionych: minimum 1 miejsce parkingowe/200m² powierzchni użytkowej.
2. W zakresie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych nakazuje się zachowanie 10% ogólnej liczby miejsc parkingowych przystosowanych dla osób niepełnosprawnych na działce budowlanej.
3. Ustala się sposób realizacji miejsc parkingowych urządzonych w poziomie terenu, budynkach garażowych lub budynkach przeznaczonych głównie do innych celów

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 13.

Ustala się budowę, przebudowę, montaż, remont obiektów, sieci, urządzeń i elementów infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem, o których mowa w §14, §15, §16, §17, §18, §19, §20, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych planu, w tym dla terenów **1RN, 3RN, 4RN, 15RN, 17RN, 18RN, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 7RZM, 8RZM, 10RZM, 11RZM, 14RZM, 15RZM, 19RZM, 21RZM, 22RZM** dla których wskazuje się ustalenia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 14.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociągową magistralną i rozdzielczą z wodociągu publicznego zasilanego ze stacji uzdatniania wody w Suszerzu z wykorzystaniem rur o minimalnych średnicach $\varnothing 100\text{mm}$.

§ 15.

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowo-komunalnych poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem §15 pkt. 5;
- 2) nakaz docelowego wyposażenia budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącza kanalizacyjne, umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych;
- 3) zasadę rozdzielczego systemu skanalizowania obszaru planu;
- 4) zasadę zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki lub odprowadzenie systemem kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszczenie realizacji i użytkowania szczelnych, atestowanych zbiorników na nieczystości lub indywidualnych ekologicznych oczyszczalni;
- 6) parametry:
 - a) minimalnych średnic kanałów ściekowych - $\varnothing 160\text{mm}$;
 - b) minimalnych średnic rurociągu tłoczego – $\varnothing 30\text{mm}$.

§ 16.

W zakresie zasady zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszczenie możliwości zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia wszystkich obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie możliwości zaopatrzenia w gaz z indywidualnych źródeł do czasu realizacji sieci gazowej;
- 3) dopuszczenie wykorzystania gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracji rozproszonej;
- 4) parametr minimalnej średnicy rur gazociągu - $\varnothing 32\text{mm}$;
z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 17.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii, o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 50 kW przypadającą na jedną działkę budowlaną, w tym z kolektorów słonecznych montowanych na budynkach, z pomp ciepła oraz z urządzeń kogeneracji rozproszonej oraz ogniw paliwowych;
- 2) dopuszczenie węgla, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu płynnego lub innych paliw bezpiecznych ekologicznie, spełniających standardy emisji, dopuszczone w przepisach odrębnych;
- 3) indywidualnych urządzeń wykorzystujących energię elektryczną.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasadę że wszystkie obiekty budowlane zaopatrywane będą w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem pkt. 4);
- 2) dopuszczenie realizacji sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym i napowietrznym;
- 3) zasadę rozwoju systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na utrzymaniu na budowie, przebudowie, remoncie istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
- 4) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, w rozumieniu przepisów odrębnych, o łącznej mocy zainstalowanej nie większej niż 50 kW przypadającej na jedną działkę budowlaną, urządzeń kogeneracji rozproszonej;

- 5) parametry minimalnego napięcia znamionowego – 0,4 kV.

§ 19.

W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się utrzymanie zorganizowanego systemu zbiórki odpadów;
- 2) dopuszcza się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 20.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną poprzez sieć kablową oraz za pomocą sieci radiowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację nowych zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się parametr minimalnej częstotliwości szerokopasmowego Internetu – 1 MHz.

§ 21.

1. W strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150, wskazanej na rysunku planu oznaczeniem „strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150”, wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, ustala się zakaz:
 - 1) realizacji zbiorników wodnych, w tym stawów rybnych, oczek wodnych;
 - 2) zmiany ukształtowania terenu w formie hałd, nasypów, zagłębień.
2. W pasach technologicznych od linii napowietrznych średnich napięć, wskazanych na rysunku planu oznaczeniem „pasy technologiczne od linii napowietrznych średnich napięć”, ustala się zakaz zmian ukształtowania terenu w formie hałd, nasypów, zagłębień.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 22.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się minimalną szerokość frontów działek, ich minimalną powierzchnię oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z zastrzeżeniem działek powstających w wyniku scalania i podziału dla terenów dróg oraz pod obiekty, urządzenia i elementy infrastruktury technicznej.
2. Określa się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych w ustaleniach szczegółowych, przy czym określenie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczy nowo wydzielanych działek pod obiekty, urządzenia i elementy infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące sposobów i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) tymczasowych obiektów związanych z realizacją inwestycji, które dopuszcza się do czasu oddania do użytkowania inwestycji;
- 2) kiosków ulicznych o powierzchni nieprzekraczającej 10m² powierzchni zabudowy, które dopuszcza się na czas trwania wydarzeń religijnych kulturalnych, świątecznych, obyczajowych, gminnych, powiatowych i wojewódzkich.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1 Teren 1MN

§ 23.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren 1MN przeznaczona jest na utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Na terenie 1MN dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak: miejsca parkingowe, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy.
3. Na rysunku planu na terenie 1MN wskazano strefę konserwatorską parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 7.

§ 24.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie 1MN:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się odbudowę, remont istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w dniu uchwalenia planu, to jest obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §8 ust. 3 pkt 2) dla tego obiektu, wskazanego na rysunku planu, to jest dworu z pierwszej połowy XIX wieku;
- 3) w zakresie geometrii dachów:
 - a) nakazuje się realizację dachów wielospadowych, w tym dwuspadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
 - b) zakazuje się realizacji dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12°; z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §8 ust.3 pkt 2) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, to jest dworu z pierwszej połowy XIX wieku.

§ 25.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 1MN:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10m, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §8 ust.3 pkt 2) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, to jest dworu z pierwszej połowy XIX wieku;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – 2, w tym poddasze użytkowe;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków garażowych, gospodarczych – 6m;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowych, gospodarczych – 1.

§ 26.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1MN:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki - 25m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki – 2 500m²,
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu 1MN: 2 500m².

§ 27.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1MN** poprzez teren **1KDG**.

§ 28.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu **1MN** na poziomie 0,1%.

Rozdział 2
Tereny od 1RZM do 22RZM

§ 29.

1. Tereny **1RZM, 5RZM, 6RZM, 9RZM, 12RZM, 18RZM, 19RZM, 20RZM** przeznacza się na realizację i utrzymanie, w ramach przeznaczenia podstawowego zabudowy zagrodowej.
2. Tereny **2RZM, 3RZM, 4RZM, 7RZM, 8RZM, 10RZM, 11RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM, 17RZM, 21RZM, 22RZM**, które zlokalizowane są w strefie 700m od turbiny wiatrowej, wskazanej na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne w odniesieniu do inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych, przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy zagrodowej, w ramach przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 w odniesieniu do istniejących w dniu uchwalenia planu budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania części takich budynków.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 2 zakazuje się budowy budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej.
5. Na terenach **2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 7RZM, 8RZM, 10RZM, 11RZM, 14RZM, 15RZM, 19RZM, 21RZM, 22RZM** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §14, §15, §16, §17, §18, §19, §20, z wyłączeniem terenów użytków rolnych klas II-III, oznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się na ww. terenach użytków rolnych klas II-III budowę, przebudowę, montaż, remont urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.
6. Na terenie **3RZM** dopuszcza się realizację i utrzymanie usług z zakresu kultu religijnego, kultury, edukacji oraz oświaty.
7. Na rysunku planu na terenach **2RZM, 3RZM, 8RZM, 18RZM** wskazano stanowiska archeologicznego bądź ich części, dla których obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 8.
8. Na rysunku planu na części terenów **2RZM, 3RZM, 8RZM** wskazano strefę konserwatorską parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 7.
9. Na terenie **6RZM** dopuszcza się odbudowę, rozbudowę z wyłączeniem rozbudowy w kierunku terenów **2L** i **1KDZ**, nadbudowę, przebudowę, remont istniejących budynków, wskazanych na rysunkach planu, które znajdują się poza nieprzekraczalnymi linia zabudowy, wskazanymi na rysunku planu.
10. Na terenach **5RZM, 7RZM, 14RZM, 15RZM, 17RZM** wskazano pasy technologiczne od linii napowietrznych średnich napięć dla których to obowiązują ustalenia, o których mowa w §21 ust. 2.

§ 30.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenach od **1RZM** do **22RZM**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz realizacji budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych w formie budynków wolnostojących, bądź zespołów zabudowy;
- 3) nakaz realizacji budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej wyłącznie w formie budynków wolnostojących, z zastrzeżeniem ustaleń, o którym mowa w §29 ust. 3 i 4;
- 4) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych, w tym dwuspadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

§ 31.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania na terenach od **1RZM** do **22RZM**:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;

- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 11m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3, w tym poddasze użytkowe.

§ 32.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) **1RZM** z terenem **3KDD**;
- 2) **2RZM** z terenami **1KDZ**, **1KDG**;
- 3) **3RZM** z terenem **1KDG**;
- 4) **4RZM** z terenem **2KDD**;
- 5) **5RZM** z terenem **2KDD**;
- 6) **6RZM** z terenem **1KDZ**;
- 7) **7RZM** z terenem **1KDZ**;
- 8) **8RZM** z terenem **1KDZ**;
- 9) **9RZM** z terenem **3KDD**;
- 10) **10RZM** z terenem **1KDG**;
- 11) **11RZM** z terenem **1KDG**;
- 12) **12RZM** z terenem **3KDD**;
- 13) **13RZM** z terenem **1KDG**;
- 14) **14RZM** z terenem **1KDG**;
- 15) **15RZM** z terenem **1KDG**;
- 16) **16RZM** z terenem **1KDG**;
- 17) **17RZM** poprzez teren **1KR** z terenem **1KDG**;
- 18) **18RZM** z terenem **2KDL**;
- 19) **19RZM** z terenem **2KDL**;
- 20) **20RZM** z terenem **3KDD**;
- 21) **21RZM** z terenami **1KDG**, **1KDL**;
- 22) **22RZM** z terenem **1KDZ**.

§ 33.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości terenów od **1RZM** do **22RZM** na poziomie 0,1%, z wyłączeniem terenu **6RZM** dla którego określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości na poziomie 15%.

Rozdział 3 Tereny od 1U do 4U, z wyłączeniem terenu 3U

§ 34.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny od **1U** do **4U**, z wyłączeniem terenu **3U** przeznacza się na realizację i utrzymanie usług, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m².
2. Na terenach od **1U** do **4U**, z wyłączeniem terenu **3U** dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, budynki gospodarcze i garażowe.
3. Na rysunku planu na terenie **1U** i **4U** wskazano strefę konserwatorską parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 7.

§ 35.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenach od **1U** do **4U**, z wyłączeniem terenu **3U**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz realizacji budynków usługowych w formie budynków wolnostojących bądź zespołu zabudowy;

- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

§ 36.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenu od **1U** do **4U**, z wyłączeniem terenu **3U**:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu **1U** i **2U** oraz **4U** – 11m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla terenu **1U** i **2U** oraz **4U** – 2.

§ 37.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu od **1U** do **4U**, z wyłączeniem terenu **3U**:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki – 500m²;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu od **1U** do **4U**, z wyłączeniem terenu **3U** 500m².

§ 38.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) **1U** z terenem **1KDZ**;
- 2) **2U** z terenem **1KDG**;
- 3) **4U** z terenem **2KDZ**.

§ 39.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów od **1U** do **4U**, z wyłączeniem terenu **3U** na poziomie 0,1%.

Rozdział 4 **Teren 1UR**

§ 40.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren **1UR** przeznaczony jest na realizację i utrzymanie usług kultury religijnej.
2. Na terenie **1UR** dopuszcza się:
 - 1) realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy;
 - 2) przebudowę oraz remont istniejącego budynku, to jest Kościoła Parafialnego pod wezwaniem Najświętszej Marii Panny, wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, przy czym zakazuje się rozbudowy i nadbudowy tego budynku.
3. Na rysunku planu na terenie **1UR** wskazano strefę konserwatorską parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 7.

§ 41.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie **1UR**:

- 1) poprzez wskazanie obowiązkowych linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się realizację dachów wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° dla Kościoła Parafialnego pod wezwaniem Najświętszej Marii Panny, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 42.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **1UR**:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 6) – 12m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do Kościoła Parafialnego pod wezwaniem Najświętszej Marii Panny – 29m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2.

§ 43.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **1UR**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 25m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki – 3 200m²;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **1UR** 3 200m².

§ 44.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1UR** z terenem **1KDG**.

§ 45.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu **1UR** na poziomie 0,1%.

Rozdział 5 **Tereny od 1RN do 19RN**

§ 46.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny od **1RN** do **19RN** przeznaczają się na realizację i utrzymanie upraw rolnych.
2. Na terenach od **1RN** do **19RN** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §14, §15, §16, §17, §18, §19, §20, z wyłączeniem terenów **2RN**, **12RN**, od **14RN** do **18RN** na terenach użytków rolnych klas II-III, oznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się na ww. terenach użytków rolnych klas II-III budowę, przebudowę, montaż, remont urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.
3. Na terenach od **1RN** do **19RN** dopuszcza się realizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
4. Na rysunku planu na części terenu **2RN**, **14RN**, od **16RN** do **18RN** ustalono strefę konserwatorską parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 7.
5. Na rysunku planu na terenach **2RN**, od **13RN** do **15RN**, **17RN**, **18RN** wskazano stanowiska archeologiczne bądź ich części, dla których obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 8.
6. Na terenach **15RN**, **17RN** na rysunku planu wskazano "strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150", dla której obowiązują ustalenia, o których mowa w §21 ust. 1.
7. Na terenie **14RN** dopuszcza się remont istniejącego budynku, wskazanego na rysunku planu, służącego wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.
8. Na terenach **7RN**, **12RN**, **13RN**, **15RN**, **17RN** wskazano pasy technologiczne od linii napowietrznych średnich napięć dla których to obowiązują ustalenia, o których mowa w §21 ust. 2.

§ 47.

Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu **1RN** z terenem **1KDZ**;
- 2) terenu **2RN** z terenem **1KDG**;
- 3) terenu **3RN** z terenem **2KDL**;
- 4) terenów od **4RN** do **7RN** z terenem **2KDL**;
- 5) terenów od **8RN** do **11RN** z terenem **1KDZ**;
- 6) terenu **12RN** z terenami **1KDG, 1KDL, 1KDD**;
- 7) terenu **13RN** z terenami **1KDG, 1KDD**;
- 8) terenu **14RN** z terenami **1KDZ, 2KDZ**;
- 9) terenu **15RN** z terenami **1KDG, 2KDL**;
- 10) terenu **16RN** z terenem **2KDZ**;
- 11) terenu **17RN** z terenami **1KDG, 1KDL, 2KDD**.

§ 48.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów od **1RN** do **17RN**, na poziomie 0,1%.

Rozdział 6 **Teren 1CC**

§ 49.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren **1CC** przeznacza się na realizację i utrzymanie cmentarza.
2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie **1CC** dopuszcza się realizację i utrzymanie kaplicy, budynku domu przedpogrzebowego, kostnicy oraz budynku służącego obsłudze cmentarza.
3. Na terenie **1CC** dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy.

§ 50.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie **1CC**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz realizacji budynków w formie budynków wolnostojących bądź zespołu zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych, w tym dwuspadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

§ 51.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenie **1CC**:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1.

§ 52.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenie **1CC**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 60m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki – 10 000m²;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.
3. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **1CC** 10 000m².

§ 53.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1CC** z terenem **1KDG**.

§ 54.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu **ICC** na poziomie 0,1%.

Rozdział 7
Terren 1ZP

§ 55.

1. Teren **1ZP** przeznacza się na realizację i utrzymanie zieleni urządzonej.
2. Na terenie **1ZP** dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy.
3. Na terenie **1ZP** zakazuje się realizacji budynków.
4. Na rysunku planu na terenie **1ZP** wskazano strefę konserwatorską parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 7.

§ 56.

Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu **1ZP** z terenem **1KDG**.

§ 57.

1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **1ZP**:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki - 40m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki - 15 000m²,
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60⁰ - 120⁰.
2. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **1ZP**: 15 000m².

§ 58.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu **1ZP** na poziomie 0,1%.

Rozdział 8
Tereny 1L, 2L

§ 59.

1. Tereny **1L, 2L** przeznacza się na realizację funkcji lasu.
2. Na terenach **1L, 2L** dopuszcza się realizację i utrzymanie:
 - 1) budowli;
 - 2) parkingów leśnych;
 - 3) urządzeń melioracji wodnej;
 - 4) urządzeń turystycznych;
 - 5) dróg leśnych;
 - 6) terenów pod liniami energetycznymi; związanymi z gospodarką leśną na jej potrzeby.
3. Na terenach **1L, 2L** na rysunku planu, wskazano "strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150", dla której obowiązują ustalenia, o których mowa w §21 ust. 1.

§ 60.

Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów:

- 1) **1L**;
 - a) poprzez teren **15RN** z terenem **2KDL**;
 - b) poprzez teren **15RN** i **2L** z terenem **2KDL**;
 - c) poprzez teren **6RZM** z terenem **1KDZ**;
- 2) **2L** z terenami **1KDZ** oraz **2KDL**.

§ 61.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów **1L**, **2L** na poziomie 0,1%.

Rozdział 9 **Teren 1PS**

§ 62.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren **1PS** przeznaczają się na realizację i utrzymanie obiektów magazynów oraz składów.
2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego teren **1PS** przeznaczają się na realizację i utrzymanie usług z zakresu biur biurowych, handlu z wyłączeniem handlowy wielkopowierzchniowego.
3. Na terenie **1PS** dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak: miejsca parkingowe, budynki gospodarcze, budynki garażowe, budynki gospodarczo-garażowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy.
4. Na rysunku planu na terenie **1PS** wskazano strefę konserwatorską parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 7.

§ 63.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania na terenie **1PS**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz realizacji budynków usługowych w formie budynków wolnostojących bądź zespołu zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację dachów płaskich o nachyleniu połaci dachowych do 12° oraz dachów jedno lub wielospadowych, w tym dwuspadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°.

§ 64.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **1PS**:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w odniesieniu – 2.

§ 65.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **1PS**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 25m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki – 1 000m²,
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.
3. Ustala się minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu **1PS**: 1 000m².

§ 66.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1PS** z terenem **2KDZ** oraz z terenem **1KDG**, w tym poprzez teren **1IT**.

§ 67.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu **1PS** na poziomie 0,1%.

Rozdział 10 **Tereny** **1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 1KR**

§ 68.

1. Dla terenów **1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL** oznaczonych na rysunku planu ustala się:
 - 1) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie drogi głównej teren **1KDG**;
 - 2) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie dróg zbiorczych tereny **1KDZ, 2KDZ**;
 - 3) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie dróg lokalnych tereny **1KDL, 2KDL**;
 - 4) szerokość terenu **1KDG** zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - 5) szerokość terenów **1KDZ, 2KDZ** zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - 6) szerokość terenów **1KDL, 2KDL** zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - 7) nakaz utrzymania dróg jako jedno-jezdniowych o dwóch pasach ruchu;
 - 8) dopuszczenie utrzymania i realizacji urządzeń przeciwpowodziowych, infrastruktury technicznej i melioracji wodnej;
 - 9) dopuszczenie wyposażenia terenów w ścieżki rowerowe;
 - 10) dopuszczenie ciągów pieszych;
 - 11) dopuszczenie miejsc parkingowych.
2. Na rysunku planu na części terenu **1KDG** wskazano obiekty wpisane do rejestru zabytków pod numerem 98/447/62W decyzją z dnia 23 marca 1962 roku, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, o których mowa w § 8 ust. 1.
3. Na rysunku planu na części terenu **1KDG** wskazano część stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 8.
4. Na rysunku planu na części terenu **1KDZ** wskazano obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 6.
5. Na rysunku planu na części terenów **1KDG, 1KDZ, 2KDZ** ustalono strefę konserwatorską parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 7.
6. Na terenach **1KDG, 2KDL** na rysunku planu wskazano "strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150", dla której obowiązują ustalenia, o których mowa w § 21 ust. 1.

§ 69.

1. Dla terenów **1KDD, 2KDD** oznaczonych na rysunku planu ustala się:
 - 1) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie dróg dojazdowych;
 - 2) szerokość terenów **1KDD, 2KDD** zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - 3) nakaz utrzymania i zachowania dróg jako jedno-jezdniowych o dwóch pasach ruchu;
 - 4) dopuszczenie utrzymania i realizacji infrastruktury technicznej, urządzeń przeciwpowodziowych, melioracji wodnej;
 - 5) dopuszczenie wyposażenia w ścieżki rowerowe;
 - 6) dopuszczenie ciągów pieszych oraz miejsc parkingowych.
2. Dla terenu **KR-1** oznaczonego na rysunku planu ustala się:
 - 1) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) szerokość terenu **KR-1** zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;
 - 3) dopuszczenie utrzymania i realizacji infrastruktury technicznej, urządzeń przeciwpowodziowych, melioracji wodnej;
 - 4) dopuszczenie zachowania istniejących zjazdów i realizacji nowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Na rysunku planu na części terenu **1KR** ustalono strefę konserwatorską parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 7.
4. Na rysunku planu na części terenu **1KR** wskazano część stanowiska archeologicznego dla którego obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8 ust. 8.

§ 70.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów **1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 1KR** na poziomie 0,1%.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 71.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczawin Kościelny.

§ 72.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Szczawin Kościelny.

§ 73.

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

.....
-/Przewodniczący Rady Gminy Szczawin Kościelny/-

Uzasadnienie do uchwały Nr _____ Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia _____ 2025 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów

A. PRZEDMIOT REGULACJI

Niniejsza uchwała dotyczy przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów. Zakres planu obejmuje teren wyznaczony na załączonym rysunku planu, zgodnie z granicami określonymi w dokumentacji planistycznej.

B. PODSTAWA PRAWNA

Podjęcie uchwały następuje w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.), który stanowi, że do wyłącznych kompetencji rady gminy należy uchwalanie zarówno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), prowadzenie polityki przestrzennej na obszarze gminy, w tym uchwalanie studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Podstawą formalną do sporządzenia niniejszego planu była uchwała Nr V/45/24 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 07 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów, a także kolejne uchwały zmieniające zakres prac planistycznych. Wójt Gminy Szczawin Kościelny, jako organ wykonawczy, sporządził projekt planu oraz przeprowadził procedurę zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami szczególnymi.

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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.), projekt planu został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uchwała rozstrzyga także o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu oraz o sposobie realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, natomiast część graficzna, rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią jej załączniki.

C. PROCEDURA PLANISTYCZNA

W ramach procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów, zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia właściwym organom i instytucjom.

Na tej bazie pozyskano opinie i uzgodnienia. Szczegółowy wykaz został przygotowany.

Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów została sporządzona zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokument ten obejmuje analizę wpływu ustaleń planu na wszystkie kluczowe komponenty środowiska, w tym ludzi, faunę, florę, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne oraz dobra kultury i zabytki. Prognoza zawiera również ocenę skutków braku realizacji planu oraz wskazuje działania minimalizujące potencjalne negatywne oddziaływania.

Uzgodnienia zakresu ww. organu z organami

Zakres i stopień szczegółowości prognozy został uzgodniony z właściwymi organami:

- pismem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 19 sierpnia 2025 roku; sygnatura: WOOS-III.411.65.2025.ET.2;
- pismem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gostyninie z dnia 17 lutego 2025 roku ; sygnatura ZNS.9022.1.1.2025.ASK.

Oba organy wydały stosowne uzgodnienia, które zostały uwzględnione przy sporządzaniu prognozy. Dzięki temu dokument spełnia wszystkie wymagania formalne i merytoryczne, a jego ustalenia stanowią podstawę do oceny wpływu planu miejscowego na środowisko.

W toku prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów, w związku z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Szczawin Kościelny nie występował z wnioskami o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z racji, iż nie wystąpiła taka potrzeba.

W toku prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów, Gmina Szczawin Kościelny wystąpiła o uzyskanie licencji na wykorzystanie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Na podstawie decyzji Starosty Gostynińskiego, wydanej w dniu 2025-03-07 (licencja nr GK.6642.1947.2025_1404_2025-03-07_P), Gmina Szczawin Kościelny uzyskała prawo do wykorzystania mapy zasadniczej w postaci wektorowej (format GML) dla obszaru projekt planu miejscowego. Materiały te zostały wykorzystane do sporządzenia dokumentacji planistycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa geodezyjnego i kartograficznego, w celu realizacji zadania publicznego, jakim jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Skalę 1:2000 zastosowano z racji obszaru o znacznej powierzchni, którym przedmiotowy plan miejscowy został objęty.

Uzasadnienia co do uchwał podjętych po podjęciu uchwały Nr V/45/24 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 07 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów przedstawione są w ramach uzasadnień indywidualnych przy tych uchwałach.

D. STRATEGIA ROZWOJU GMINY

Gmina Szczawin Kościelny posiada Strategię rozwoju gminy Szczawin Kościelny na lata 2015-2025, przyjętą uchwałą nr 90/XIII/2016 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 27 stycznia 2016 roku. Poniżej podaje się jej ustalenia dla obszaru objętego projektem planu miejscowego wraz z uzasadnieniem.

1. Infrastruktura drogowa

- W latach 2010–2015 wybudowano drogi asfaltowe m.in. w miejscowościach Suserzu i Adamowie. Wśród miejscowości wymienionych przy budowie dróg utwardzonych kruszywem również pojawia się Suserz.
- W kolejnych latach przewidziana jest budowa chodnika w miejscowości Suserz.

Uzasadnienie: *Plan miejscowy (projekt) uwzględnia uwarunkowania drogowe.*

2. Wodociągi i kanalizacja

- Na terenie gminy znajdują się dwie Stacje Uzdatniania Wody: jedna w Suserzu, druga w Szczawinie Kościelnym. Stacja w Suserzu jest kluczowa dla zaopatrzenia w wodę tej części gminy.

Uzasadnienie: *Plan miejscowy (projekt) uwzględnia ww. stację w Suserzu.*

3. Telekomunikacja

- W Suserzu zlokalizowana jest wieża telefonii komórkowej sieci Orange.

Uzasadnienie: *Wieża uwzględniona w projekcie planu miejscowego.*

4. Ochrona przeciwpożarowa

Uzasadnienie: *W pierwotnym projekcie planu miejscowego uwzględniono remizę w Suserzu. W związku z planami scalania działek teren ten został wyłączony z projektu planu.*

5. Planowanie przestrzenne i zagospodarowanie

- tworzenie i aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
Uzasadnienie: Projekt planu miejscowego jest skutkiem realizacji tego ustalenia
W zakresie planów zagospodarowania przestrzennego przewidziano eliminację wiatraków i spalarni śmieci.

Uzasadnienie: *W pierwotnym projekcie planu miejscowego uwzględniono remizę w Suserzu. W związku z planami scalania działek teren ten został wyłączony z projektu planu. Projekt nie przewiduje możliwości realizacji spalarni zabudowy. W obecnym kształcie nie uwzględnia możliwości realizacji wiatraków.*

6. Inne działania i inwestycje

- Wśród miejscowości wskazanych do sukcesywnej przebudowy dróg gruntowych oraz budowy chodników i ścieżek rowerowych w ramach priorytetów strategicznych i operacyjnych, wymienione są zarówno dla Suserza i Adamowa
- W Suserzu znajduje się remiza strażacka, która pełni także funkcję świetlicy

Uzasadnienie: *Z racji planów Gminy co do remizy strażackiej, teren remizy wraz z części obszaru działki sąsiedniej został wyłączony z projektu planu miejscowego.*

E. UZASADNIENIE MERYTORYCZNE

Organ wziął pod uwagę uwarunkowania związane z wymogami art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poniżej podaje się szczegóły uzasadnienia w tym zakresie.

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Uzasadnienie:

Plan miejscowy określa zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, wyznacza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, nakazuje stosowanie stonowanej kolorystyki elewacji oraz precyzuje geometrię dachów. Uwzględnia także minimalne i maksymalne wskaźniki zabudowy, intensywność zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wszystkie te elementy zapewniają zachowanie ładu przestrzennego oraz wysokie standardy urbanistyczne i architektoniczne.

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Uzasadnienie:

Plan uwzględnia zrównoważony rozwój poprzez wyważenie interesu publicznego i prywatnego, ochronę środowiska, efektywne gospodarowanie przestrzenią, minimalizowanie transportochłonności,

lokalizowanie zabudowy przy drogach publicznych oraz zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej. W dokumencie podkreślono, że planowanie przestrzenne jest jednym z najważniejszych instrumentów kształtowania zrównoważonego rozwoju gminy.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Uzasadnienie:

Plan wskazuje obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków, wyznacza strefy konserwatorskie, nakazuje ochronę ekspozycji widokowej obiektów kultury, zakazuje zasłaniania zabytków przez nowe obiekty oraz wycinki starodrzewów w parku dworskim. Uwzględnia także ochronę krajobrazu kulturowego poprzez odpowiednie nasadzenia i zachowanie widoków od dróg publicznych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym:

- a) gospodarowania wodami,
- b) ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- c) ochrony złóż kopalin,
- d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu

Uzasadnienie:

Plan zakazuje wprowadzania ścieków do wód i ziemi, określa minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnych, zakazuje realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza mikroinstalacje OZE, wskazuje obszary chronionego krajobrazu, wyznacza tereny rolnicze i leśne oraz zasady ich ochrony. Uwzględnia także strefy sanitarne wokół cmentarza i zasady gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych klas II-III.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Uzasadnienie:

Plan wskazuje obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne. Nakazuje ochronę ekspozycji widokowej, zakazuje rozbiórki kapliczek, wycinki starodrzewów, likwidacji historycznego ogrodu oraz realizacji zbiorników wodnych na stanowiskach archeologicznych. Wszystkie te zapisy zapewniają ochronę dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Uzasadnienie:

Plan wyznacza minimalną liczbę miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych (10% ogólnej liczby), określa strefy sanitarne wokół cmentarza, zakazuje realizacji obiektów stwarzających zagrożenie poważnej awarii, uwzględnia przepisy dotyczące bezpieczeństwa przy gazociągu wysokiego ciśnienia i elektrowni wiatrowych. Zapisy te zapewniają ochronę zdrowia, bezpieczeństwo oraz dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Uzasadnienie:

Plan uwzględnia efektywne gospodarowanie przestrzenią, minimalizowanie transportochłonności, lokalizowanie zabudowy przy drogach publicznych, zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej oraz normatywy parkingowe. Przeprowadzono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne przy ustalaniu przeznaczenia terenów.

7) Prawo własności

Uzasadnienie:

Plan uwzględnia interesy właścicieli nieruchomości poprzez określenie zasad podziału i scalania działek, minimalnych powierzchni działek, dostęp do infrastruktury technicznej oraz rozpatrzenie wniosków właścicieli w trakcie procedury planistycznej.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Uzasadnienie:

Plan został sporządzony z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, m.in. poprzez wyznaczenie stref kontrolowanych przy gazociągu wysokiego ciśnienia, zakaz realizacji obiektów stwarzających zagrożenie poważnej awarii oraz uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących bezpieczeństwa infrastruktury.

9) Potrzeby interesu publicznego

Uzasadnienie:

Plan uwzględnia interes publiczny poprzez wyważenie interesów społecznych i prywatnych, ochronę środowiska, zapewnienie dostępu do usług publicznych, infrastruktury technicznej, komunikacji publicznej oraz rozpatrzenie wniosków mieszkańców w procedurze planistycznej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Uzasadnienie:

Plan wyznacza tereny pod infrastrukturę techniczną (wodociągi, kanalizacja, gaz, energia elektryczna, telekomunikacja), określa zasady ich budowy i rozbudowy, dopuszcza realizację sieci szerokopasmowych oraz wskazuje minimalne parametry techniczne dla internetu szerokopasmowego.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Uzasadnienie:

Procedura sporządzania planu miejscowego przewiduje udział społeczeństwa, w tym możliwość składania uwag i wniosków, publikację dokumentów w Biuletynie Informacji Publicznej oraz komunikację elektroniczną na każdym etapie prac.

Organ sporządzający ogłosił o przystąpieniu do sporządzania przedmiotowego projektu planu miejscowego (do 06.03.2025 można było składać wnioski). Dodatkowo zorganizował debatę z mieszkańcami w dniu 27 lutego 2025 r. w miejscowości Suserz, w którym można były zgłaszać swoje postulaty, a urbanista ustosunkował się do wszystkich zadanych pytań. Ponadto organ zebrał, przygotował i rozpatrzył wnioski do projektu planu miejscowego.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Uzasadnienie:

Plan miejscowy oraz dokumentacja są publikowane zgodnie z przepisami prawa, zapewniono jawność i przejrzystość procedur, a wszystkie wymagane obowiązki zostały spełnione.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Uzasadnienie:

Plan określa zasady zaopatrzenia w wodę poprzez sieć wodociągową zasilaną ze stacji uzdatniania

wody w Suserzu, wskazuje minimalne średnice rur oraz nakazuje wyposażenie budynków w przyłącza wodociągowe, zapewniając odpowiednią ilość i jakość wody dla mieszkańców.

14) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Uzasadnienie:

Plan zakazuje realizacji obiektów stwarzających zagrożenie poważnej awarii przemysłowej, określa strefy kontrolowane przy gazociągu wysokiego ciśnienia oraz elektrowni wiatrowych, uwzględnia przepisy odrębne dotyczące bezpieczeństwa infrastruktury i ochrony środowiska.

15) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Uzasadnienie:

Plan wyznacza tereny rolnicze, określa zasady ich ochrony, dopuszcza realizację infrastruktury technicznej na potrzeby rolnictwa, melioracji wodnych, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi. Uwzględnia także ochronę gruntów rolnych klas II-III.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Organ również wziął pod uwagę uwarunkowania związane z wymogami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy.

Organ również wziął pod uwagę uwarunkowania związane z wymogami art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy określeniu ustaleń dla przedmiotowego planu uwzględniony analizy, o których mowa w art. 32 ustawy o planowaniu przestrzennego i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwłaszcza pod kątem wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę (wydanych w ostatnich latach) przeanalizowano na potrzeby ustaleń planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Projekt planu miejscowego uwzględnia obecną infrastrukturę techniczną oraz drogową. Ustalenia projektu planu miejscowego mogą mieć wpływ na finanse publiczne w przypadku realizacji modernizacji, przebudowy, rozbudowy ww. infrastruktury w ramach linii rozgraniczających, uwzględniający stan obecny. Plan miejscowy (projekt) nie przewiduje wyłączeń pod cele publiczne. Prognozuje się, iż mogą wpłynąć środki do budżetu Gminy z racji tzw. renty planistycznej.

W toku prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego postanowiono wyłączyć działkę o nr ewid. 216 obręb Suserz, oraz część działki o nr 215/1 obręb Suserz. Wyłączenie w/w terenu z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne, z uwagi na przeprowadzenie postępowania w sprawie podziału nieruchomości. W związku z tym podjęto uchwałę Nr XVI/103/25 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 28 października 2025 roku w sprawie zmiany uchwały Nr V/45/24 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 07 października 2024

r. W związku z powyższym wyłączony z opracowania został teren oznaczonym symbolem 3U, a teren 2RZM został zmniejszony.

Wójt Gminy Szczawin Kościelny jako organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnił wymóg kształtowania ładu przestrzennego jako jeden z elementów wpływających na kształt przedłożonego do uchwalenia projektu planu miejscowego. Należy mieć na względzie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jednym z najważniejszych instrumentów kształtowania przestrzennego. Procedura uchwalania planu miejscowego, w tym udział społeczeństwa w przygotowaniu przedmiotowego dokumentu, jest ważnym elementem stymulującym rozwój społeczno-gospodarczy w zbieżności z rozwojem przestrzennym. Z innej strony uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpływa na zachowania zrównoważonego rozwoju poprzez kształtowanie ładu przestrzennego. Należy podkreślić, że zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym pierwszym zadaniem własnym jest zachowanie ładu przestrzennego. Zgodnie z zapisami art. 7 ust. 1 ład przestrzenny ma na celu zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnot – zadanie własne gminy. W tym przypadku przez wspólnotę należy rozumieć zwłaszcza mieszkańców Gminy, w tym mieszkańców miejscowości Suserz i Adamów. Ład przestrzenny, który jest kształtowany poprzez zapisy miejscowego planu przestrzennego bierze pod uwagę wieloczynnikową aspektowość w skład której wchodzi m.in. sprawy z zakresu architektury, urbanistyki, ochrony środowiska, przyrody, ochrony gleb cennych rolniczo, konieczności zapewnienia dostarczenia mieszkańcom usług publicznych, realizacji i utrzymania ciągów komunikacyjnych, ochrony przed powodzią, potrzeb uwzględnienia interesu społecznego, prawa własności.

Plan miejscowy został sporządzony na podstawie ustaleń obowiązującego studium. Tereny pod farmę wiatrową oraz fotowoltaiczną, teren telekomunikacji został wyznaczony w oparciu o uwzględnienie istniejących form zagospodarowania w dniu uchwalenia planu.

Rysunek planu sporządzono na kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z §5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z racji na wielkość obszaru opracowania, ilość ustaleń w zakresie graficznym przyjęto skalę opracowania na poziomie 1:2000.

Ustalając przeznaczenie terenu w tym określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Należy podkreślić, iż w przypadku ochrony środowiska interes społeczny jest zbieżny z interesem prywatnym ludzi zamieszkujących obszar przedmiotowego planu miejscowego, co ma swoje potwierdzenie w rozpatrzonych wnioskach.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy wzięto pod uwagę uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – lokalizowanie nowej zabudowy w miarę możliwości przy drogach publicznych;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - lokalizowanie nowej zabudowy w miarę możliwości w niedalekiej odległości od przystanków autobusowych;

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – dopuszczenie możliwości realizacji ciągów pieszych i rowerowych w ramach terenów komunikacji publicznej;

dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: nowa zabudowa jako kontynuacja zabudowań istniejących ; poprzez uwzględnienie stanu istniejącego.

Ustalono w przedmiotowej uchwale układ drogowy, w którym to uwzględniono istniejącą drogę wojewódzka i powiatową.

Plan miejscowy został uchwalony również w związku z potrzebą określenia warunków scalenia i podziału nieruchomości. Tutejszy samorząd zwraca szczególną uwagę, aby zapewnić w sposób jak najbardziej efektywny korzystanie z infrastruktury technicznej, w związku z tym zgodnie z ustaleniami planu miejscowego nowo wydzielane działki będą miały zapewniony dostęp do infrastruktury technicznej w sposób efektywny, tj. poprzez dążenie do ograniczania szerokości elewacji frontowych działek.

Przedmiotowy akt prawa miejscowego, jakim jest ten plan miejscowy, również ustala normatywy parkingowe. W związku z powyższym wyznaczenie ilości miejsc parkingowych na potrzeby realizacji inwestycji, zgodnych z MPZP, będzie odbywało się poprzez zastosowanie wyliczenia matematycznego w przypadku realizacji budynków innych niż mieszkalne jednorodzinne w ramach inwestycji [liczba miejsc parkingowych dla inwestycji: $((1 \text{ miejsce parkingowe}) * (\text{planowana powierzchnia użytkowa})) / (\text{powierzchnię użytkową określoną w MPZP dla 1 miejsca parkingowego}))$]. W takim przypadku zaokrąglenie do ilości miejsc parkingowych następuje na podstawie standardowych zaokrągleń – np. wynik z ww. formuły daje 2,4 = 2 miejsca parkingowe ; np. 2,5 czy 2,6 = 3 miejsca parkingowe. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustalono minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w budynku. W tekście rysunku planu wskazano ustalenia wysokości zabudowy.

Strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, została ustalona w planie miejscowym na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w oparciu o art. 19 ust. 3 tejże ustawy.

Przy wyznaczeniu terenów wzięto pod uwagę tereny użytków rolnych klas II-III, aby odpowiednio uwzględnić przeznaczenia terenów.

Na rysunku planu wyznaczono strefy sanitarne od cmentarza – tj. 50m i 150m. Według najlepszej wiedzy brak jest ujęć wód 500m od czynnego cmentarza, wskazanego na rysunku planu.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr _____ Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia _____ 2025 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr _____ Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia _____ 2025 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr _____ Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia _____ 2025 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów

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

§1.

Inwestycje Gminy z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ustalonych w planie, w granicach obszaru planu obejmują:

- 1) infrastruktura wodociągowa;
- 2) Infrastruktura kanalizacyjna;
- 3) Infrastruktura drogowa.

§2.

W zakresie sposobu realizacji:

- 1) wskazuje się realizację inwestycji zgodnie między innymi z przepisami o samorządzie gminnym, prawa zamówień publicznych, prawa budowlanego, ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się etapowe realizacje inwestycji.

§3.

- 1) W zakresie zasad finansowania realizacji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, wskazuje się finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy poprzez:
 - 1) wydatki inwestycyjne z budżetu gminy, zgodnie z uchwałami budżetowymi;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach między innymi:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych.
 - 3) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami Rady Gminy Szczawin Kościelny
2. Wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą ujęte w wieloletniej prognozie finansowej Gminy Szczawin Kościelny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr _____ Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia
_____ 2025 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów