

UCHWAŁA NR XXIV/158/26
RADY GMINY SZCZAWIN KOŚCIELNY
Z DNIA 20 LIPCA 2026 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) oraz 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, zmienionej uchwałą Nr XX/142/26 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 24 marca 2026 r. w sprawie zmiany 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, 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 uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan 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) wybrane odległości podane w metrach;
 - 6) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z ich numeracjami;
 - 7) obszar ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z jego numeracją;
 - 8) stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - 9) granice strefy konserwatorskiej parku dworskiego;
 - 10) pasy technologiczne od linii napowietrznych średniego napięcia.
2. Oznaczeniem graficznym na rysunku planu, stanowiącym ustalenie planu i wynikającym z przepisów odrębnych jest strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN150.
 3. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ustępie 1 i 2 na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2

Terminy użyte w planie

§ 4.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **teren** - 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) **usługach** - należy przez to rozumieć budynki bądź lokale wbudowane w budynek w których prowadzi się działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych do ustaw;
- 9) **budynkach o funkcji mieszanej** - należy przez to rozumieć takie budynki, które zostały zdefiniowane w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;
- 10) **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;
- 11) **strefie 700 m od elektrowni wiatrowej** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu strefę obejmującą tereny położone w odległości nie większej niż 700 metrów od istniejącej elektrowni wiatrowej, w której w zakresie lokalizowania i budowy budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa obowiązują przepisy odrębne dotyczące inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych, przy czym w częściach, w których zasięg tej odległości wykracza poza granicę obszaru objętego planem, granicę strefy stanowi granica tego obszaru.

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: **1U**, **2U**;
- 4) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem: **1UR**;
- 5) tereny rolnictwa, oznaczone symbolami: od **1RN** do **7RN**;
- 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 elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem: **1PEF**;
- 11) teren wodociągów, oznaczony symbolem: **1IW**;
- 12) teren telekomunikacji, oznaczony symbolem: **1IT**;
- 13) teren drogi głównej, oznaczonej symbolem: **1KDG**;
- 14) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolami: **1KDZ**, **2KDZ**;
- 15) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: **1KDL**, **2KDL**;
- 16) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**.

§ 6.

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

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 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;
 - 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 zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz ustalenia, o których mowa §21 ust. 1.
3. Obowiązują ustalenia, o których mowa w §21 ust. 2, dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w odniesieniu do pasów technologicznych od linii napowietrznych średnich napięć, wskazanych na rysunku planu oznaczeniem „pasy technologiczne od linii napowietrznych średnich napięć”.

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;
 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 terenów **1ZP**, **7RN** oraz **1PS** obszar wpisany do rejestru zabytków, to jest park krajobrazowy z XIX wieku, 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 tych obiektów przez nowe budynki na wyżej wskazanych terenach pomiędzy tymi obiektami a terenem **1KDG**.
4. Dla obszaru ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, wskazanego na rysunku planu, 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 jednym symbolem, 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 ustaleniach szczegółowych planu ustala się podwyższone minimalne powierzchnie biologicznie czynne dla terenów **2RZM**, **3RZM**, **8RZM**, **3RN**, **4RN**, **7RN**, **1IW**, **1UR**, **1IT**, **1U**, **2U**, **1PS**, **1ZP**, **1MN**, w związku z położeniem w całości bądź w części w granicach strefy konserwatorskiej parku dworskiego, wskazanej na rysunku planu.
8. Dla stanowisk archeologicznych ujętych w 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) na terenach, na których plan dopuszcza lokalizację budynków, obowiązuje dopuszczenie lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przepisami o odnawialnych źródłach energii.
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.
6. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

§ 10.

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

- 1) 1MN należy traktować jako teren pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) 1U, 2U, 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, w tym zasady obsługi komunikacyjnej

§ 11.

1. Ustala się powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 2KDD, 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 obiektów innych niż wyżej wymienione: 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, 13RZM, 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 z zakresu ochrony gruntów rolnych w odniesieniu do terenów użytków rolnych klasy III, wskazanych na rysunku planu oraz terenów **1L, 2L** dla których wskazuje się ustalenia w ustaleniach szczegółowych.

§ 14.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez sieć wodociagową magistralną i rozdzielczą z wodociągu publicznego zasilanego ze stacji uzdatniania wody w Suserzu z wykorzystaniem rur o minimalnych średnicach Ø100mm.

§ 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 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 do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej lub na terenach nieobjętych jej zasięgiem, wyłącznie w przypadku braku warunków przyłączenia do tej sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych, atestowanych zbiornikach bezodpływowych albo ich oczyszczanie w przydomowych (indywidualnych) oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) parametry:
 - a) minimalnych średnic kanałów ściekowych - Ø160mm;
 - b) minimalnych średnic rurociągu tłocznego – Ø30mm.

§ 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 - Ø32mm;

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 zaopatrzenia 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) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wykorzystujących energię elektryczną.

§ 18.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasadę, że wszystkie obiekty budowlane zaopatrywane będą w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem pkt. 4);

- 2) ustala się dopuszczenie realizacji sieci elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym i napowietrznym;
- 3) ustala się 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) w odniesieniu do instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji obowiązują przepisy, o których mowa §9 ust. 4 pkt. 5);
- 5) ustala się 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 oraz zakazuje się realizacji silosów.

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 terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§22a.

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, zlokalizowany w strefie 700m od elektrowni wiatrowej, wskazanej na rysunku planu, przeznacza się na utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem ust. 2 i §24 pkt 2).
2. W strefie 700m od elektrowni wiatrowej, wskazanej na rysunku planu, na terenie 1MN budowa nowych budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.
3. 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.
4. 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 jednorodzinne 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, z uwzględnieniem ustaleń, o których mowa w §25;
- 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 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 – 0,03;
- 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 jednorodzinne – 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 wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli – 12m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków garażowych, gospodarczych – 1.

§ 26.

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°.

§ 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 przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy zagrodowej, w ramach przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4 w obrębie strefy 700m od elektrowni wiatrowej, wskazanej na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne w odniesieniu do inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.
3. W strefie 700m od elektrowni wiatrowej, wskazanej na rysunku planu, w odniesieniu do istniejących w dniu uchwalenia planu budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, przepisy odrębne dotyczące inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych nie wymagają zachowania minimalnej odległości od elektrowni wiatrowej w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu takich budynków oraz zmiany sposobu użytkowania ich części, z uwzględnieniem ustaleń, o których mowa w §30, §31 poniżej.
4. W strefie 700m od elektrowni wiatrowej, wskazanej na rysunku planu, lokalizowanie i budowa nowych budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych.
5. Na terenach 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 7RZM, 8RZM, 10RZM, 11RZM, 13RZM, 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 klasy III, oznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się na ww. terenach użytków rolnych klasy 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, oświaty oraz handlu, z wyłączeniem terenów użytków rolnych klasy III, oznaczonych na rysunku planu.
7. Na rysunku planu na terenach 2RZM, 3RZM, 8RZM, 18RZM wskazano stanowiska archeologiczne 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 granice strefy konserwatorskiej parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 7.
9. Na terenie 6RZM dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku wskazanego na rysunku planu, zlokalizowanego poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz jego remont, przebudowę, nadbudowę, odbudowę i rozbudowę, z wyłączeniem rozbudowy zmniejszającej istniejącą odległość budynku od granicy terenów 2L i 1KDZ, z uwzględnieniem ustaleń § 30 pkt 2–5 i § 31 oraz z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

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.
11. Na terenie **9RZM** wskazuje się na rysunku planu granicę sanitarnej strefy ochronnej w odległości 150m od cmentarza na terenie **1CC**, dla której obowiązują zakazy i ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych.

§ 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 których 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°;
- 5) w przypadku realizacji trzech kondygnacji nadziemnych budynku nakaz realizacji jej trzeciej kondygnacji nadziemnej jako poddasza użytkowego.

§ 31.

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

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,09;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów **2RZM, 3RZM, 8RZM** - 50%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków – 3, w tym poddasze użytkowe.

§ 32.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

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

§ 34.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny **1U, 2U** przeznacza się na realizację i utrzymanie usług, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m².
2. Na terenach **1U, 2U** dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, budynki gospodarcze i garażowe.
3. W strefie 700m od elektrowni wiatrowej, wskazanej na rysunku planu, w odniesieniu do istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku mieszkalnego na teren **2U**, przepisy odrębne dotyczące inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych nie wymagają zachowania minimalnej odległości od elektrowni wiatrowej w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu takich budynków oraz zmiany sposobu użytkowania ich części, z uwzględnieniem ustaleń, o których mowa w §35, §36 poniżej.
4. Na rysunku planu na terenach **1U, 2U** 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 **1U, 2U**:

- 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 połąci dachowych do 12° oraz dachów jedno- lub wielospadowych o nachyleniu głównych połąci dachowych do 45°.

§ 36.

Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenów **1U, 2U**:

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2.

§ 37.

Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu **1U, 2U**:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 500m²;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.

§ 38.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

- 1) **1U** z terenem **1KDZ**;
- 2) **2U** z terenem **2KDZ**.

§ 39.

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

Rozdział 4

Tereny 1UR

§ 40.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren **1UR** przeznacza się na realizację i utrzymanie usług kultu religijnego.
2. Na terenie **1UR** dopuszcza się realizację i utrzymanie obiektów towarzyszących takich jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy.
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 nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację dachów wielospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 60° dla Kościoła Parafialnego pod wezwaniem Najświętszej Marii Panny, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) dla pozostałych budynków określa się geometrię dachów poprzez ustalenie dachów jednospadowych lub dwuspadowych bądź wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 50° o połaciach symetrycznych.

§ 42.

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

- 1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 15%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 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.

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°.

§ 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 7RN**

§ 46.

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego tereny od **1RN** do **7RN** przeznacza się na realizację i utrzymanie upraw rolnych.
2. Na terenach od **1RN** do **7RN** dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §14, §15, §16, §17, §18, §19, §20, z wyłączeniem terenów od **2RN** do **7RN** na terenach użytków rolnych klasy III, oznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się na ww. terenach użytków rolnych klasy 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 **7RN** dopuszcza się realizację i utrzymanie dróg dojazdowych do gruntów rolnych oraz silosów służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,

z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §21 ust. 2 oraz stawów rybnych oraz innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, z zastrzeżeniem §8 ust. 8 oraz §21 ust. 1 i 2.

4. Na rysunku planu na części terenu **3RN, 4RN, 7RN** ustalono strefę konserwatorską parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 7.
5. Na rysunku planu na terenach **1RN, 3RN, 4RN, 5RN, 7RN** wskazano stanowiska archeologiczne bądź ich części, dla których obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 8.
6. Na terenach **3RN, 5RN, 6RN** 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 **4RN** dopuszcza się remont istniejącego budynku, wskazanego na rysunku planu, służącego wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.
8. Na terenach **1RN, 2RN, 3RN, 5RN** wskazano pasy technologiczne od linii napowietrznych średnich napięć dla których to obowiązują ustalenia, o których mowa w §21 ust. 2.
9. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenów od **1RN** do **7RN**:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%, z wyłączeniem terenów **3RN, 4RN, 6RN, 7RN**;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów **3RN, 4RN, 7RN** – 85%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu **6RN** – 70%;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli – 15m.

§ 47.

Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu **1RN** z terenem **1KDG, 1KDD**;
- 2) terenu **2RN** z terenem **1KDG, 1KDL, 1KDD**;
- 3) terenu **3RN** z terenem **1KDG, 1KDL, 2KDD**;
- 4) terenu **4RN** z terenem **1KDZ, 2KDZ**;
- 5) terenu **5RN**:
 - a) z terenem **1KDG, 2KDL**;
 - b) poprzez tereny **2RZM, 6RZM, 7RZM** z terenem **1KDZ**;
- 6) terenu **6RN**:
 - a) poprzez teren **5RN** z terenem **1KDG, 2KDL**;
 - b) poprzez teren **5RN** oraz **2RZM, 6RZM, 7RZM** z terenem **1KDZ**;
- 7) terenu **7RN** z terenem **1KDG**.

§ 48.

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do ustalenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów od **1RN** do **7RN**, 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 terenu **1CC**:

- 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 – 5%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 5m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1.

§ 52.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 60m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 10 000m²;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60⁰ - 120⁰.

§ 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 **1CC** na poziomie 0,1%.

Rozdział 7
Teren 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.
5. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenu **1ZP**:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli – 12m.

§ 56.

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

§ 57.

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.

§ 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. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenów **1L, 2L**:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli związanych z gospodarką leśną na jej potrzeby – 12m.
4. 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 **5RN** z terenem **2KDL**;
 - b) poprzez teren **5RN** i **2L** z terenem **1KDZ**;
 - c) poprzez teren **6RZM** z terenem **1KDZ**;
- 2) **2L** z terenem **1KDZ**.

§ 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** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów magazynów oraz składów.
2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego teren **1PS** przeznacza się na realizację i utrzymanie usług z zakresu biur i handlu, z wyłączeniem handlu 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.
5. Na terenie **1PS** dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku wskazanego na rysunku planu, zlokalizowanego poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz jego remont, przebudowę, nadbudowę, odbudowę i rozbudowę, z wyłączeniem rozbudowy zmniejszającej istniejącą odległość budynku od granicy terenu **2KDZ**, z uwzględnieniem ustaleń w §63 pkt. 2) i 3) oraz §64.

§ 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 – 0,07;
- 2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2.

§ 65.

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°.

§ 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
Teren 1PEF

§ 68.

1. Teren **1PEF** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem istniejącej elektrowni słonecznej o mocy nieprzekraczającej 500kW.
2. Na terenie **1PEF** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, plac manewrowy.
3. Na terenie **1PEF** wskazano pas technologiczny od linii napowietrznej średniego napięcia, dla którego to obowiązują ustalenia, o których mowa w §21 ust. 2.

§ 69.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy na terenie **1PEF**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz realizacji budynków w formie budynków wolnostojących;
- 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 40°.

§ 70.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania dla terenu **1PEF**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,0001;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków - 1;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12m.

§ 71.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 70m;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 9 000m²;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.

§ 72.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1PEF** z terenem istniejącej drogi, zlokalizowanej poza granicami planu, której kontur przylega do granicy planu.

§ 73.

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

Rozdział 11

Teren 1IW

§ 74.

1. Teren **1IW** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci wodociągowej, w tym stacji uzdatniania wody.
2. Na terenie **1IW** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, plac manewrowy, z wyłączeniem terenu użytków rolnych klasy III, oznaczonego na rysunku planu, przy czym dopuszcza się na ww. terenie użytków rolnych klasy III budowę, przebudowę, montaż, remont urządzeń zaopatrzenia rolnictwa w wodę dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi.
3. Na terenie **1IW** dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, odbudowę, przebudowę oraz remont budynku istniejącego, z wyłączeniem rozbudowy na teren użytków rolnych klasy III, oznaczonego na rysunku planu.
4. Na rysunku planu na terenie **1IW** wskazano strefę konserwatorską parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 7.

§ 75.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy na terenie **1IW**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz realizacji budynków w formie budynków wolnostojących;
- 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 40°.

§ 76.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania dla terenu **1IW**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,001;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12m.

§ 77.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 40m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 2 000m²;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.

§ 78.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1IW** z terenem **2KDZ**.

§ 79.

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

Rozdział 12

Teren 1IT

§ 79a.

1. Teren **1IT** przeznacza się na realizację i utrzymanie obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem wolnostojącej wieży telekomunikacyjnej.
2. Na terenie **1IT** dopuszcza się realizację i utrzymanie infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, przejazdy, plac manewrowy.
3. Na rysunku planu na terenie **1IT** wskazano strefę konserwatorską parku dworskiego dla której to obowiązują ustalenia, o których mowa w §8 ust. 7.

§ 80.

Ustala się zasady kształtowania zabudowy na terenie **1IT**:

- 1) poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakaz realizacji budynków w formie budynków wolnostojących;
- 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 40°.

§ 81.

Ustala się wskaźniki zagospodarowania dla terenu **1IT**:

- 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,05;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków - 2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 60m, z zastrzeżeniem pkt. 7);
- 7) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków – 6m.

§ 82.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 15m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 500m²;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.

§ 83.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1IT** z terenami **1KDG, 2KDZ**.

§ 84.

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

Rozdział 13

Tereny

1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD

§ 85.

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 teren **1KDZ, 2KDZ**;
 - 3) przeznaczenie pod budowę i utrzymanie dróg lokalnych teren **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 jednojezdniowych 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 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.
 6. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenów **1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL**:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli – 12m.

§ 86.

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 jednojezdniowych 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. Ustala się wskaźniki zabudowy i zagospodarowania dla terenów **1KDD, 2KDD**:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli – 12m.

§ 87.

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

**DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 88.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczawin Kościelny.

§ 89.

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

§ 90.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

M. Przewłocka

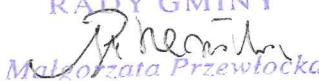
M. Przewłocka

-Przewodniczący Rady Gminy Szczawin Kościelny/-

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXIV/158/26 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 20 lipca 2026 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**

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

Małgorzata Przewłocka

Uzasadnienie do uchwały Nr XXIV/158/26 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 20 lipca 2026 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 projektu 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.

Uzasadnienie co do uchwały podjętej 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 jest w ramach uzasadnienia indywidualnego przy tej uchwale.

Partycypacja społeczna w procedurze sporządzania planu miejscowego

W toku procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny dla części obrębów Suserz i Adamów zapewniono partycypację społeczną zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.). Udział społeczeństwa polegał na umożliwieniu wszystkim interesariuszom zapoznania się z projektem aktu planowania przestrzennego oraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wypowiedzenia się co do ich treści, złożenia uwag, a także wzięcia udziału w zorganizowanych formach konsultacji społecznych, tj. w zbieraniu uwag, dyżurach projektanta oraz spotkaniach otwartych poprzedzonych prezentacją projektu planu. Krąg interesariuszy określono zgodnie z art. 8e ust. 2 przywołanej ustawy.

Konsultacje społeczne przeprowadzono na podstawie art. 17 pkt 11 i 13, w związku z art. 8h, art. 8i oraz art. 8j ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także art. 39 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 46 ust. 2 oraz art. 54 ust. 2 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, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. O rozpoczęciu każdej tury konsultacji Wójt Gminy Szczawin Kościelny informował poprzez zamieszczenie obwieszczenia (ogłoszenia) w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Szczawin Kościelny, wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, udostępnienie informacji na stronie internetowej gminy w sposób zwyczajowo przyjęty, a w odniesieniu do dalszych tur również poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Z projektem planu miejscowego oraz prognozą oddziaływania na środowisko można było zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy Szczawin Kościelny przy ul. Jana Pawła II 10 oraz na stronie BIP Urzędu Gminy (<https://bip.szczawin.pl/kat/id/51>).

Z uwagi na wprowadzane w toku prac zmiany zakresu i granic obszaru opracowania — wynikające z uchwał Rady Gminy Szczawin Kościelny zmieniających uchwałę Nr V/45/24 z dnia 7 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu (tj. uchwały Nr XVI/103/25 z dnia 28 października 2025 r., uchwały Nr XVIII/127/25 z dnia 30 grudnia 2025 r., następnie uchylonej rozstrzygnięciem nadzorczym, oraz uchwały Nr XX/136/26 z dnia 24 marca 2026 r.) — projekt planu był poddawany konsultacjom społecznym czterokrotnie. Za każdym razem interesariusze mieli zapewnioną możliwość zapoznania się z aktualną wersją projektu i zgłoszenia uwag. Przebieg poszczególnych tur konsultacji przedstawiał się następująco:

1) Pierwsza tura konsultacji społecznych (4 grudnia 2025 r. – 2 stycznia 2026 r.)

Konsultacje ogłoszono obwieszczeniem Wójta Gminy Szczawin Kościelny z dnia 3 grudnia 2025 r. (znak: RGPiR.672.7.2025). W dniu 16 grudnia 2025 r. w Gminnym Ośrodku Kultury w Szczawinie Kościelnym odbył się dyżur projektanta (w godz. 15:00–18:00), w którym wzięło udział 6 interesariuszy, oraz spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu (o godz. 18:00), transmitowane on-line z możliwością zdalnego udziału za pośrednictwem platformy MS Teams. Podczas dyżuru i spotkania udzielono wyjaśnień m.in. w zakresie relacji planu miejscowego do wydanych decyzji o warunkach zabudowy, lokalizacji planowanej biogazowni, ustaleń dla poszczególnych działek w obrębach Suserz i Adamów oraz zasad zabudowy w strefie 700 m od istniejącej elektrowni wiatrowej. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga (z dnia 31 grudnia 2025 r.) dotycząca działek nr 219 i 280/2 w obrębie Suserz. W części dotyczącej rozszerzenia terenu 3RZM uwaga została uwzględniona, natomiast w części dotyczącej dopuszczenia zabudowy usługowo-mieszkaniowej na terenie 1U nie została uwzględniona w zakresie funkcji mieszkaniowej — z uwagi na położenie terenu w strefie 700 m od istniejącej elektrowni wiatrowej i ograniczenie wynikające z art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

2) Druga (ponowna) tura konsultacji społecznych (15 stycznia 2026 r. – 13 lutego 2026 r.)

Ponowne konsultacje, dotyczące skorygowanego projektu planu, ogłoszono obwieszczeniem Wójta Gminy Szczawin Kościelny z dnia 15 stycznia 2026 r. (znak: RGPiR.672.2025.PP). W dniu 3 lutego 2026 r. przeprowadzono dyżur projektanta (w godz. 15:00–18:00; z uwagi na trudne warunki pogodowe projektant uczestniczył zdalnie, w trybie hybrydowym) oraz spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu (o godz. 18:00), z możliwością zdalnego udziału. Omówiono m.in. przyczyny zmiany granic obszaru opracowania (wyłączenie działki nr 216 oraz części działki nr 215/1 w obrębie Suserz), zakaz lokalizowania biogazowni rolniczych oraz zagadnienie występowania stanowiska archeologicznego. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga (z dnia 13 lutego 2026 r.) dotycząca działki nr 213/1 w obrębie Suserz, położonej w granicach użytku Bi, na którym zlokalizowana jest istniejąca elektrownia wiatrowa. Uwaga została uwzględniona w całości — w liniach rozgraniczających teren istniejącej elektrowni wiatrowej ustanowiono przeznaczenie rolne.

3) Trzecia tura konsultacji społecznych (5 marca 2026 r. – 7 kwietnia 2026 r.)

W dniu 17 marca 2026 r. przeprowadzono dyżur projektanta (w godz. 15:00–18:00) oraz spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu (o godz. 18:00), transmitowane on-line. Przedmiotem wyjaśnień była w szczególności korekta granic obszaru opracowania będąca następstwem uchylenia rozstrzygnięciem nadzorczym uchwały Nr XVIII/127/25 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 30 grudnia 2025 r. Uczestnicy spotkania nie zgłosili zastrzeżeń wobec przedstawionych rozwiązań planistycznych. W wyznaczonym terminie zbierania uwag do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

4) Czwarta tura konsultacji społecznych (27 maja 2026 r. – 25 czerwca 2026 r.)

Konsultacje przeprowadzono w związku ze zmianą uchwały o przystąpieniu dokonaną uchwałą Nr XX/136/26 Rady Gminy Szczawin Kościelny z dnia 24 marca 2026 r. W dniu 16 czerwca 2026 r. przeprowadzono dyżur projektanta (w godz. 12:00–17:00, przy czym jego ostatnie 1,5 godziny przypadało po godzinach urzędowania Urzędu Gminy, z zapewnieniem zwiększonej liczby godzin) oraz spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu (o godz. 17:00, po godzinach urzędowania), transmitowane on-line. Obie formy konsultacji zorganizowano w miejscu w pełni dostępnym dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym dla osób z niepełnosprawnościami. Na dyżur projektanta nie przybył żaden interesariusz, a w spotkaniu otwartym wzięła udział jedna osoba uczestnicząca zdalnie; w toku obu form nie zgłoszono pytań ani uwag. W wyznaczonym terminie zbierania uwag wpłynęła jedna uwaga o charakterze ogólnym, dotycząca weryfikacji zgodności ustaleń projektu planu z przepisami prawa, w tym z przepisami odrębnymi; uwaga została uwzględniona, a przeprowadzona weryfikacja nie wykazała niezgodności ustaleń projektu planu z obowiązującymi przepisami.

Podsumowanie

Po zakończeniu każdej tury konsultacji społecznych sporządzono raport podsumowujący ich przebieg, stosownie do art. 8k ust. 2 oraz art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie zgłoszone uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Szczawin Kościelny, a sposób ich rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem przedstawiono w wykazach uwag stanowiących część poszczególnych raportów. Powyższe potwierdza, że w toku procedury planistycznej zapewniono interesariuszom rzeczywisty i wielokrotny udział w pracach nad projektem planu — poprzez powszechny dostęp do dokumentacji planistycznej oraz różnorodne, dostępne formy konsultacji — a wszelkie ustawowe obowiązki związane z partycypacją społeczną poprzedzającą uchwalenie planu miejscowego zostały dopełnione. Biorąc pod uwagę przebieg konsultacji

oraz sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag, należy uznać, że przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie budzą istotnego sprzeciwu społecznego i nie kolidują z interesem publicznym.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że w każdej z przeprowadzonych tur konsultacji społecznych zapewniono interesariuszom obie zorganizowane formy udziału, tj. spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu oraz dyżur projektanta. Obie te formy organizowano z uwzględnieniem terminów przypadających po godzinach urzędowania Urzędu Gminy Szczawin Kościelny, tak aby umożliwić udział również osobom, które nie mogłyby uczestniczyć w konsultacjach w standardowych godzinach pracy Urzędu. Ponadto, w celu zwiększenia możliwości udziału interesariuszy ponad zakres wynikający wprost z przepisów, dyżury projektanta odbywały się częściowo także w godzinach urzędowania, dzięki czemu zainteresowani mogli skorzystać z indywidualnych wyjaśnień projektanta zarówno w trakcie, jak i po godzinach pracy Urzędu.

Spotkania otwarte oraz dyżury projektanta prowadzone były w miejscach dostępnych dla wszystkich zainteresowanych, w tym w miejscach dostosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności osób z niepełnosprawnościami, co zapewniło równy i faktyczny dostęp do udziału w konsultacjach społecznych.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że w każdej z przeprowadzonych tur konsultacji społecznych zapewniono interesariuszom obie zorganizowane formy udziału, tj. spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu oraz dyżur projektanta plus możliwość składania uwag. Obie te formy organizowano z uwzględnieniem terminów przypadających po godzinach urzędowania Urzędu Gminy Szczawin Kościelny, tak aby umożliwić udział również osobom, a tym samym spełnić ustawowy wymóg przeprowadzenia dyżuru po godzinach pracy. Ponadto, w celu zwiększenia możliwości udziału interesariuszy ponad zakres wynikający wprost z przepisów, dyżury projektanta odbywały się częściowo także w godzinach urzędowania, dzięki czemu zainteresowani mogli skorzystać z indywidualnych wyjaśnień projektanta zarówno w trakcie, jak i po godzinach pracy Urzędu.

Spotkania otwarte oraz dyżury projektanta prowadzone były w miejscach dostępnych dla wszystkich zainteresowanych, w tym w miejscach dostosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności osób z niepełnosprawnościami, co zapewniło równy i faktyczny dostęp do udziału w konsultacjach społecznych.

D. WYKAZANIE NIENARUSZENIA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Podstawa prawna

Uzasadnienie sporządzono na podstawie art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „*u.p.z.p.*”), w celu wykazania — stosownie do art. 20 ust. 1 *u.p.z.p.* — że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: „*plan*” lub „*plan miejscowy*”) nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny (dalej: „*Studium*”).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 *u.p.z.p.* plan miejscowy uchwała rada gminy po uprzednim stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Stwierdzenie to jest materialnoprawnym warunkiem ważności uchwały planistycznej i musi istnieć w dacie jej podjęcia.

Postępowanie prowadzone jest z zachowaniem wymogu zgodności planu ze studium. Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), mimo iż zastąpiła instytucję studium

instytucją planu ogólnego gminy, w przepisach przejściowych (art. 67 ust. 3 pkt 2) utrzymała stosowanie art. 15 ust. 1 i art. 20 u.p.z.p. w brzmieniu dotychczasowym — do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy — do procedur planistycznych niezakończonych przed reformą. W dalszym ciągu obowiązuje zatem wymóg sporządzenia projektu planu zgodnie z zapisami Studium oraz stwierdzenia przez Radę Gminy, że plan nie narusza ustaleń Studium.

Ustalenia Studium dla obszaru objętego planem

Studium zawiera uwarunkowania i zasady ochronne, w szczególności dotyczące: (a) ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz ograniczeń zabudowy na gruntach rolnych najwyższych klas bonitacyjnych, (b) utrzymania i ochrony istniejących lasów oraz gruntów leśnych, (c) rozwoju infrastruktury technicznej (w tym zaopatrzenia w wodę oraz telekomunikacji), (d) układu komunikacyjnego (drogi wojewódzkie i powiatowe). Studium formułuje ponadto parametry i wskaźniki o charakterze kierunkowym (postulowanym) w zakresie zieleni i zadrzewień, wysokości (liczby kondygnacji) zabudowy, szerokości pasów drogowych oraz odległości zabudowy od dróg — do których to ustaleń plan się odnosi w części szczegółowej niniejszego uzasadnienia.

Główne cele Studium i ich pełna realizacja w planie

Zgodnie z pkt 1.2 części tekstowej Studium, głównymi celami działania (polityki przestrzennej gminy) są:

- zabezpieczenie, ochrona i poprawa istniejących walorów środowiska przyrodniczego,
- zabezpieczenie i ochrona wartości kulturowych,
- rozwój społeczno-gospodarczy gminy z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych,
- poprawa warunków życia ludności.

Projekt planu miejscowego spełnia w pełni wszystkie powyższe cele Studium, stanowiąc ich bezpośrednią i konsekwentną realizację. Cel ochrony i poprawy walorów środowiska przyrodniczego jest realizowany poprzez: utrzymanie i ochronę terenów lasów (L), ustanowienie na terenach zabudowy udziału powierzchni biologicznie czynnej wyższego niż postulowane w Studium wartości zieleni i zadrzewień, a także ochronę zabytkowego parku dworskiego przez wyznaczenie terenu zieleni urządzonej (ZP) z zakazem zabudowy. Cel zabezpieczenia i ochrony wartości kulturowych realizują ustalenia dotyczące terenu parku dworskiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, terenu usług kultu religijnego (istniejące obiekty sakralne) oraz terenu cmentarza. Cel rozwoju społeczno-gospodarczego gminy z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych jest realizowany poprzez uporządkowanie i potwierdzenie istniejącej struktury funkcjonalnej (zabudowa zagrodowa, usługowa, produkcyjno-składowa, infrastruktura techniczna) w granicach uwarunkowań ochronnych. Cel poprawy warunków życia ludności realizują ustalenia dotyczące zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, rozwoju infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę, telekomunikacja) oraz zapewnienia obsługi komunikacyjnej. Plan nie zawiera żadnego rozstrzygnięcia sprzecznego z którymkolwiek z celów Studium, a każde z jego ustaleń da się przyporządkować do co najmniej jednego z tych celów.

Zgodność przeznaczenia wiodącego — zabudowa zagrodowa (RZM)

Wiodącym rozstrzygnięciem planu jest przeznaczenie znacznej części obszaru pod zabudowę zagrodową (RZM), w tym w miejscu wskazanego w Studium kierunku zabudowy mieszkaniowej nierolniczej. Za jego zgodnością ze Studium przemawiają trzy niezależne, wzajemnie uzupełniające się argumenty.

1. Zabudowa zagrodowa jako przeznaczenie dopuszczone przez Studium

Studium dla obszaru wprost dopuszcza budownictwo zagrodowe („...z dopuszczeniem budownictwa zagrodowego”). Ustalając zabudowę zagrodową, plan nie wprowadza funkcji nieprzewidzianej

w Studium ani z jego kierunkiem sprzecznej, lecz realizuje jedno z przeznaczeń mieszczących się w katalogu funkcji dopuszczonych przez Studium. Jest to dopuszczalna konkretyzacja i zawężenie kierunku Studium w granicach władztwa planistycznego, zachowująca osadniczy (mieszkaniowy) charakter obszaru — zabudowa zagrodowa obejmuje bowiem budynek mieszkalny wchodzący w skład gospodarstwa rolnego wraz z budynkami gospodarczymi.

2. Ochrona gruntów rolnych klas I–III

Grunty, na których wyznaczono tereny RZM, stanowią w części użytki rolne klas bonitacyjnych I–III. Zgodnie z art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (dalej: „*u.o.g.r.l.*”) przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów klas I–III dokonuje się w planie miejscowym i wymaga zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi („*odrolnienie*”). Brak takiej zgody w dacie uchwalania planu stanowiłby istotne naruszenie trybu jego sporządzenia (art. 28 ust. 1 *u.p.z.p.*). Zabudowa zagrodowa nie wymaga natomiast zmiany przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze — grunty zajęte pod tę zabudowę pozostają gruntami rolnymi i są nadal wykorzystywane rolniczo, wobec czego nie są objęte wymogiem zgody z art. 7 *u.o.g.r.l.* Wyznaczenie zabudowy zagrodowej realizuje więc dopuszczony w Studium kierunek osadniczy w sposób w pełni respektujący reżim ochrony gruntów klas I–III.

3. Ograniczenie zabudowy niezagrodowej w Studium na gruntach klas I–III

Rozstrzygnięcie o wyznaczeniu zabudowy zagrodowej (RZM) na terenach, którym Studium nadaje kierunek „budownictwo mieszkaniowe nierolnicze z usługami towarzyszącymi i dopuszczeniem budownictwa zagrodowego”, znajduje samodzielne oparcie także w treści samego Studium. Część tekstowa Studium znacząco ogranicza — a wedle jej brzmienia może wręcz wykluczać (zakazywać) — realizację zabudowy mieszkaniowej niezagrodowej na gruntach rolnych klas I–III. Tereny objęte tym rozstrzygnięciem położone są zaś w przeważającej części właśnie na użytkach rolnych klas I–III.

W tych okolicznościach wyznaczenie zabudowy zagrodowej nie tylko nie narusza Studium, lecz stanowi bezpośrednią realizację jego ustaleń ochronnych. Gdyby brzmienie Studium interpretować jako zakaz zabudowy mieszkaniowej niezagrodowej na gruntach klas I–III, to wyznaczenie na tych terenach jakiegokolwiek innego przeznaczenia mieszkaniowego niż zabudowa zagrodowa naruszałoby Studium. Ustalenia Studium oraz ograniczenia wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych są w tym zakresie wzajemnie spójne i prowadzą do tego samego wniosku: na przedmiotowych gruntach zabudowa zagrodowa jest przeznaczeniem zgodnym ze Studium.

4. Uwzględnienie przepisów ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

Plan miejscowy uwzględnia art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (dalej: „ustawa wiatrakowa”). Plan miejscowy nie ustala lokalizacji nowej elektrowni (turbiny) wiatrowej ani nie przewiduje możliwości jej realizacji, a jednocześnie w pełni respektuje przepisy odrębne wynikające z ustawy wiatrakowej. Wskazana na rysunku planu strefa 700 m od istniejącej elektrowni wiatrowej ma charakter wynikający z tych przepisów odrębnych, a plan miejscowy jedynie ujmuje je w warstwie informacyjnej.

Należy przy tym podkreślić, że określone w ustawie wiatrakowej wymagania w zakresie minimalnej odległości od elektrowni wiatrowej zostały w planie miejscowym oraz na jego rysunku wskazane wyłącznie jako informacja, natomiast nie stanowią one ustalenia planu miejscowego. Powtórzenie tych wymagań jako ustaleń planu byłoby bowiem sprzeczne z zasadami techniki prawodawczej, zgodnie z którymi w akcie prawa miejscowego nie powtarza się przepisów zawartych w aktach wyższego rzędu. Ograniczenia w zakresie lokalizowania i budowy budynków mieszkalnych

oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, obowiązują zatem wprost na podstawie przepisów odrębnych, do których plan miejscowy jedynie odsyła.

Wyznaczenie terenów zabudowy zagrodowej (RZM) nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy wiatrakowej i pozostaje zgodne ze Studium. Każdy z terenów RZM obejmuje już istniejącą zabudowę mieszkaniową (w ramach zabudowy zagrodowej), co plan miejscowy uwzględnia i potwierdza, porządkując stan istniejący. W konsekwencji w tych terenach RZM, które są położone w strefie 700 m od istniejącej elektrowni wiatrowej, będą obowiązywały ograniczenia w zakresie lokalizowania i budowy nowych budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, wynikające z art. 4 ust. 4 ustawy wiatrakowej. Natomiast w odniesieniu do istniejących budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, zgodnie z art. 4 ust. 5 ustawy wiatrakowej, przepisy te nie wymagają zachowania minimalnej odległości od elektrowni wiatrowej w przypadku przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy i remontu takich budynków oraz zmiany sposobu użytkowania ich części — działania te pozostają zatem dopuszczalne również w strefach 700 m od istniejących elektrowni wiatrowych.

Na terenie 3RZM dopuszczono realizację i utrzymanie usług z zakresu kultu religijnego, kultury, edukacji, oświaty oraz handlu, z wyłączeniem terenów użytków rolnych klasy III oznaczonych na rysunku planu. Dopuszczenie tych usług wynika z uwzględnienia istniejącej na tym terenie zabudowy usługowej, którą plan miejscowy potwierdza i porządkuje, dostosowując ustalenia do stanu faktycznego, przy jednoczesnym poszanowaniu reżimu ochrony gruntów rolnych klasy III (w tym klas IIIa i IIIb).

Odnosząc się do zawartej w § 4 pkt 11 uchwały definicji „strefy 700 m od elektrowni wiatrowej”, zgodnie z którą przez strefę tę należy rozumieć oznaczoną na rysunku planu strefę obejmującą tereny położone w odległości nie większej niż 700 metrów od istniejącej elektrowni wiatrowej, w której w zakresie lokalizowania i budowy budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, obowiązują przepisy odrębne dotyczące inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych, przy czym w częściach, w których zasięg tej odległości wykracza poza granicę obszaru objętego planem, granicę strefy stanowi granica tego obszaru — należy wskazać, że plan miejscowy nie zmienia ustaleń przepisów odrębnych, w tym art. 4 ust. 4 ustawy wiatrakowej, a jedynie je doprecyzowuje. Celem tego doprecyzowania jest wyłączenie interpretacji, zgodnie z którą plan miejscowy miałby odnosić się do terenów nieobjętych planem — z uwagi na to, że wskazana strefa 700 m w części wykracza poza granicę obszaru objętego planem. Przyjęte w definicji zastrzeżenie, iż w takich częściach granicę strefy stanowi granica obszaru objętego planem, zapewnia, że ustalenia i oznaczenia planu miejscowego pozostają w granicach obszaru planu, a jednocześnie nie modyfikują zakresu obowiązywania przepisów odrębnych ustawy wiatrakowej poza tym obszarem.

Szczegółowe wykazanie zgodności ustaleń planu ze Studium — według poszczególnych zagadnień i terenów

W niniejszym punkcie wykazano zgodność ze Studium w odniesieniu do pozostałych zagadnień oraz poszczególnych terenów wyznaczonych w planie.

1. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu oraz normatywy parkingowe

Studium formułuje w części tekstowej ustalenia o charakterze kierunkowym (postulowanym) w zakresie wybranych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu — w szczególności postulowanych wartości zieleni i zadrzewień oraz maksymalnej liczby kondygnacji zabudowy. Plan doprecyzowuje te ustalenia w zakresie zastrzeżonym ustawowo dla planu miejscowego (m.in. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej — dalej „PBC”, maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, wysokość zabudowy) oraz uzupełnia je o normatywy (wskaźniki) parkingowe, których Studium nie określa. Przyjęte

w planie parametry pozostają w pełnej zgodzie z kierunkami Studium, a w zakresie ochrony zieleni są dla środowiska korzystniejsze (dalej idące) niż wartości postulowane w Studium.

Powierzchnia biologicznie czynna a postulowane w Studium wartości zieleni i zadrzewień. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej (MN) postulowane w Studium wartości zieleni są mniejsze niż ustalony w planie miejscowym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Analogicznie, dla terenów zabudowy zagrodowej (RZM) postulowane w Studium wartości zadrzewień są mniejsze niż ustalony w planie miejscowym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Oznacza to, że plan zapewnia wyższy — a więc dalej idący w kierunku ochronnym — poziom zieleni niż wartości postulowane w Studium, wobec czego w tym zakresie nie tylko nie narusza Studium, ale wprost realizuje i wzmacnia jego cel ochrony i poprawy walorów środowiska przyrodniczego.

Liczba kondygnacji — zabudowa mieszkaniowa. Dla zabudowy mieszkaniowej Studium wyznacza maksymalnie 2,5 kondygnacji. W projekcie planu przewidziano maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym — dla zachowania zgodności z warunkiem 2,5 kondygnacji określonym w Studium — wprowadzono nakaz realizacji trzeciej kondygnacji wyłącznie w formie poddasza użytkowego. Poddasze użytkowe odpowiada „połowie” kondygnacji, wobec czego dwie pełne kondygnacje wraz z poddaszem użytkowym mieszczą się w wyznaczonym w Studium limicie 2,5 kondygnacji. Rozwiązanie to zapewnia więc zgodność planu z ustaleniem Studium co do maksymalnej wysokości (liczby kondygnacji) zabudowy mieszkaniowej.

Liczba kondygnacji i zieleni — zabudowa produkcyjno-składowa (PS) i usługowa (U). Również dla terenów zabudowy składów i magazynów (PS) oraz zabudowy usługowej (U) spełniony jest wynikający ze Studium warunek maksymalnej liczby kondygnacji oraz warunek udziału zieleni ochronnej — poprzez ustalenie w planie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych mieszczącej się w limicie Studium oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej odpowiadającego postulowanemu w Studium wartościom zieleni (lub je przewyższającego). W pozostałym zakresie, w którym Studium nie ustala szczegółowych parametrów, przyjęto je w planie w oparciu o analizę: (a) parametrów zabudowy istniejącej na obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz (b) standardowych, powszechnie przyjmowanych parametrów właściwych dla poszczególnych typów zabudowy (zagrodowej, usługowej, produkcyjno-składowej i in.). Rozwiązanie to nie narusza Studium — realizuje jego kierunki, uzupełniając je o parametry i wskaźniki parkingowe w zakresie zastrzeżonym ustawowo dla planu, z zachowaniem ładu przestrzennego oraz ciągłości gabarytów i sposobu sytuowania zabudowy.

2. Układ drogowy, szerokości pasów drogowych oraz odległości zabudowy od dróg

W zakresie komunikacji plan uwzględnił, zgodnie z kierunkami Studium, nadrzędny układ drogowy: drogę wojewódzką nr 573 oraz drogi powiatowe, stanowiące podstawę obsługi komunikacyjnej obszaru. Plan respektuje wskazaną w Studium hierarchię i przebieg dróg.

Szerokości linii rozgraniczających terenów dróg. Szerokości linii rozgraniczających terenów dróg przyjęte w projekcie planu miejscowego mieszczą się w granicznych (maksymalnych) przedziałach szerokości wskazanych w Studium — zarówno dla drogi wojewódzkiej, jak i dla dróg powiatowych oraz dróg gminnych. Ustalenia planu w tym zakresie pozostają zatem w pełnej zgodzie z kierunkowymi parametrami pasów drogowych określonymi w Studium.

Odległości zabudowy od dróg i nieprzekraczalne linie zabudowy. Wiążące odległości sytuowania zabudowy od dróg wynikają przede wszystkim z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (odległości liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni, zróżnicowane w zależności od kategorii drogi oraz położenia w terenie zabudowy lub poza nim). Niezależnie od tego Studium wskazuje minimalne odległości sytuowania zabudowy mieszkaniowej od krawędzi jezdni (przyjęte jak dla terenów zabudowanych). Wyznaczone w planie nieprzekraczalne (obowiązujące) linie zabudowy w pełni pokrywają te ustalenia Studium dotyczące zachowania bezpiecznej odległości zabudowy

mieszkaniowej od dróg — zachowując wymagane minimalne odległości od drogi wojewódzkiej oraz od dróg powiatowych i gminnych. Ustalenia planu są w tym zakresie zgodne zarówno ze Studium, jak i z przepisami odrębnymi.

Odległość zabudowy od terenu lasu. W zakresie terenów sąsiadujących z lasem zabudowę odsunięto o 30 m w ramach nieprzekraczalnej linii zabudowy — zgodnie z zapisami Studium dotyczącymi ochrony gruntów leśnych i zachowania odpowiedniego odstępu zabudowy od lasu. Rozwiązanie to realizuje ustalenia ochronne Studium i nie narusza jego ustaleń.

3. Tereny lasów (L) oraz tereny usług, w tym usług kultu religijnego

W planie wyznaczono tereny lasów „L” obejmujące lasy istniejące i zaewidencjonowane (grunty leśne w ewidencji gruntów i budynków), które nie zostały odrębnie przedstawione na rysunku Studium. Ich wyznaczenie znajduje podstawę w części tekstowej Studium, nakazującej utrzymanie i ochronę istniejących lasów oraz gruntów leśnych. Wyznaczenie terenów „L” odzwierciedla stan faktyczny i prawny gruntów oraz realizuje ochronną politykę Studium (w tym cel zabezpieczenia, ochrony i poprawy walorów środowiska przyrodniczego); jest przy tym konieczne, gdyż grunty leśne podlegają ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a ich zabudowa wymagałaby zmiany przeznaczenia na cele nieleśne. Wyznaczenie „L” nie narusza więc Studium — pozostaje z nim w pełni zgodne.

Teren usług kultu religijnego obejmuje istniejące obiekty sakralne i mieści się w dopuszczonym przez Studium katalogu usług. Usługi kultu religijnego stanowią usługę (w tym o charakterze publicznym/społecznym), a zatem ich wyznaczenie w planie realizuje przeznaczenie wprost dopuszczone przez Studium i nie narusza jego ustaleń. Również kolejny teren zabudowy usługowej / usług (przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej z powiatową) uwzględniony jest w Studium jako teren zabudowy usługowej (teren usług istniejących) w ramach jednostki „budownictwo mieszkaniowe nierolnicze z usługami towarzyszącymi i dopuszczeniem usług, w tym publicznych”. Ostatni teren usług jest wyznaczony na rysunku Studium jako teren wydzielonych usług, w tym publicznych.

4. Teren infrastruktury technicznej — wodociągi

Teren wodociągów wyznaczono jako teren zabudowy istniejącej (istniejący obiekt zaopatrzenia w wodę). Jego wyznaczenie znajduje podstawę w części tekstowej Studium w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej i zaopatrzenia w wodę, nakazującej rozbudowę ujęć i sieci. Studium wskazuje możliwość realizacji budowy nowych ujęć oraz rozbudowę sieci, a także modernizację i rozbudowę istniejących stacji. Wyznaczenie w planie istniejącego obiektu wodociągowego odzwierciedla stan faktyczny i realizuje kierunki Studium, nie naruszając jego ustaleń.

5. Teren składów i magazynów (1PS) — zgodność z rysunkiem i kierunkami Studium

Teren składów i magazynów oznaczony symbolem 1PS wyznaczono w oparciu o ustalenie Studium wskazujące w tym miejscu istniejące i postulowane tereny przemysłowo-składowe. Lokalizacja terenu 1PS odpowiada zatem obszarowi wskazanemu w Studium dla funkcji przemysłowo-składowej, co przesądza o zgodności rozstrzygnięcia planu z kierunkiem Studium w wymiarze przestrzennym. Wyznaczenie terenu 1PS znajduje nadto podstawę w części tekstowej Studium, przewidującej rozwój i utrzymanie terenów przemysłowo-składowych. Teren uwzględnia zabudowę przemysłową (produkcyjno-składową) istniejącą, którą plan potwierdza i porządkuje, dostosowując ustalenia do stanu faktycznego. Wyznaczenie terenu składów i magazynów 1PS jest więc zgodne ze Studium zarówno co do lokalizacji, jak i co do podstawy w części tekstowej Studium oraz respektowania zabudowy istniejącej. Teren 1PS uwzględnia istniejącą zabudowę, w związku z

czym granice tego terenu zostały wyznaczone w sposób odzwierciedlający jej rzeczywisty zasięg i sposób zagospodarowania.

6. Teren telekomunikacji (IIT)

Teren telekomunikacji oznaczony symbolem IIT wyznaczono na podstawie ustaleń części tekstowej Studium dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji (łączności), obejmujących utrzymanie i rozwój urządzeń oraz sieci telekomunikacyjnych. Studium wprost diagnozuje w tym zakresie potrzebę rozbudowy, wskazując w pkt „g) Telekomunikacja”, że *obecna pojemność centrali w Szczawinie Kościelnym (300 NN) jest wyczerpana i że istnieją duże potrzeby w tym zakresie*. Wyznaczenie w planie terenu telekomunikacji IIT — odzwierciedlającego istniejący obiekt telekomunikacyjny — realizuje zatem wprost politykę przestrzenną Studium w zakresie utrzymania i rozbudowy sieci oraz urządzeń telekomunikacyjnych, odpowiadając na zdiagnozowane w Studium zapotrzebowanie. Ustalenie to nie narusza Studium — stanowi bezpośrednią realizację wskazanego w nim kierunku.

7. Teren cmentarza

Teren cmentarza uwzględniono zgodnie z rysunkiem planu, jako teren istniejący i wskazany na rysunku kierunków Studium. Ustalenie to realizuje jednocześnie cel Studium w zakresie zabezpieczenia i ochrony wartości kulturowych oraz odzwierciedla stan istniejący, wobec czego nie narusza Studium.

8. Teren zieleni urządzonej (ZP) — park dworski wpisany do gminnej ewidencji zabytków

Teren zieleni urządzonej (ZP) obejmuje obszar, który na rysunku Studium oznaczony jest jako las (las istniejący), jednak teren ten nie jest ewidencyjnie lasem i nie był lasem w dniu uchwalenia Studium. W rzeczywistości stanowi on historyczny park dworski, wpisany do gminnej ewidencji zabytków (GEZ). Co istotne, sama część tekstowa Studium wskazuje w tym miejscu park dworski chroniony konserwatorsko — a zatem przeznaczenie terenu pod zieleni urządzoną znajduje bezpośrednie oparcie w ustaleniach tekstowych Studium. Plan respektuje ten stan, wyznaczając teren zieleni urządzonej (ZP) z zakazem zabudowy.

Rozstrzygnięcie to nie narusza Studium. Zarówno oznaczenie graficzne w Studium (las), jak i — przede wszystkim — wskazany w części tekstowej Studium park dworski chroniony konserwatorsko, a także przeznaczenie w planie (zieleni urządzona) traktują teren jako obszar zielony, niezabudowany i podlegający ochronie; kierunek Studium (utrzymanie terenu jako zieleni, bez prawa zabudowy) zostaje w pełni zachowany. Doprecyzowanie „lasu” do „zieleni urządzonej” odpowiada rzeczywistemu charakterowi terenu (park dworski w GEZ, chroniony konserwatorsko zgodnie z częścią tekstową Studium) i jest prawnie konieczne — oznaczenie terenu jako lasu (ZL) byłoby niezgodne ze stanem ewidencyjnym, skoro grunt nie jest gruntem leśnym. Ustanowiony w planie zakaz zabudowy jest przy tym rozwiązaniem dalej idącym w kierunku ochrony (w tym ochrony wartości kulturowych) niż samo oznaczenie graficzne Studium, co potwierdza pełną zgodność planu z intencją i kierunkiem Studium co do tego terenu.

9. Teren elektrowni słonecznej (IPEF) — istniejąca farma fotowoltaiczna

Plan uwzględnia istniejącą farmę fotowoltaiczną, wyznaczając teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem IPEF.

W ramach obowiązującego studium wykazuję się, iż istniejąca farma fotowoltaiczna nie narusza ustaleń obowiązującego studium, tj.:

- studium nie zawiera zakazu lokalizacji OZE/fotowoltaiki i wskazuje kierunek rozwoju infrastruktury technicznej oraz zaopatrzenia w energię elektryczną;

- potwierdzenie w planie istniejącego legalnego zagospodarowania, przy braku sprzecznych ustaleń studium, mieści się w granicach nienaruszania studium (art. 20 ust. 1 upzp) i w ramach władztwa planistycznego gminy, co potwierdza orzecznictwo (studium wyznacza kierunki, a nie przeznaczenie poszczególnych działek);
- ponadto farma stanowi istniejące, zgodne z prawem zainwestowanie terenu, które wzięto pod uwagę mając na względzie art. 1 ust. 2 UPiZP (zwłaszcza w zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej).

Zgodność części tekstowej i graficznej oraz podsumowanie oceny

Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że plan miejscowy dla części miejscowości Suserz i Adamów w gminie Szczawin Kościelny nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczawin Kościelny. Przyjęte w planie przeznaczenia terenów oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania stanowią realizację kierunków i przeznaczeń dopuszczonych w Studium, dokonaną w granicach władztwa planistycznego gminy oraz z uwzględnieniem obiektywnych uwarunkowań prawnych i faktycznych: ochrony gruntów rolnych klas I–III, ochrony istniejących lasów oraz zabytkowego parku dworskiego. W zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania (zieleni, liczba kondygnacji, szerokości pasów drogowych, odległości zabudowy od dróg i od lasu) plan pozostaje w pełnej zgodzie z kierunkowymi ustaleniami Studium, a w odniesieniu do zieleni przyjmuje rozwiązania korzystniejsze dla środowiska niż wartości postulowane w Studium. Plan realizuje przy tym w pełni wszystkie główne cele Studium określone w jego pkt 1.2.

W związku z powyższym Rada Gminy Szczawin Kościelny stwierdza, stosownie do art. 20 ust. 1 u.p.z.p., że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium, co uzasadnia podjęcie uchwały w sprawie jego uchwalenia.

E. 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 obecnym kształcie projekt planu nie uwzględnia możliwości realizacji turbin wiatrowych.*

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 Suserz, jak i Adamów
- W Suserzu znajduje się remiza strażacka, która pełni także funkcję świetlicy
Uzasadnienie: *Z racji planów Gminy uwzględniono możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych w projekcie planu miejscowego.*

F. UZASADNIENIE MERYTORYCZNE

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Uzasadnienie:

Plan miejscowy określa zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, wyznacza nieprzekraczalne 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 klasy III.

Teren IIW jest wyznaczony w ramach istniejącej infrastruktury Gminy Szczawin Kościelny z urządzeniami pod zaopatrzenie rolnictwa w wodę (grunt rolny wg ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

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 ogrodzenia oraz realizacji zbiorników wodnych na stanowiskach archeologicznych. Wszystkie te zapisy zapewniają ochronę dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej.

Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków na terenie 1UR, to jest ogrodzenie z kapliczkami w zespole Kościoła Parafialnego pod wezwaniem Najświętszej Marii Panny, zostały na rysunku planu uwzględnione za pomocą jednego symbolu graficznego. Zastosowanie jednego oznaczenia dla tych obiektów wynika ze skali opracowania rysunku planu (1:2000), która nie pozwala na czytelne przedstawienie każdego z tych obiektów odrębnym symbolem; przyjęte rozwiązanie zapewnia jednak pełną identyfikację obiektów objętych ochroną oraz obowiązujących w ich zakresie ustaleń planu.

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 której można było 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. W toku procedury sporządzania planu miejscowego konsultacje społeczne przeprowadzono czterokrotnie, zapewniając interesariuszom wielokrotną możliwość zapoznania się z projektem planu oraz zgłoszenia uwag.

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 klasy III.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują użytki rolne klas I i II. Wskazane w planie miejscowym oraz w niniejszym uzasadnieniu użytki rolne klasy III obejmują użytki rolne wykazane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty klasy III, IIIa oraz IIIb. Z uwagi na powyższe ustalenia planu dotyczące ochrony gruntów rolnych oraz ograniczeń w zakresie realizacji infrastruktury technicznej odnoszą się wyłącznie do użytków rolnych klasy III (w tym klas IIIa i IIIb) wykazanych w ewidencji gruntów i budynków.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci

wniosek 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 kształtowania 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 uwzględniono analizy, o których mowa w art. 32 ustawy o planowaniu 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 ww. 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 oznaczony 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 fotowoltaiczną, teren telekomunikacji zostały wyznaczone 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. Ze względu na wielkość obszaru opracowania oraz 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 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 wojewódzką 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.

Strefa parku dworskiego 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 klasy III, aby odpowiednio uwzględnić przeznaczenia terenów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY
Małgorzata Przewłocka
Małgorzata Przewłocka

