DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 maja 2017 r.

Poz. 4864

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2017.05.23 12:09:50

UCHWAŁA NR 223/XXXII/17
RADY MIEJSKIEJ W ŻUROMINIE

z dnia 4 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rzężawy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zmiany: Dz. U z 2016: poz. 1579, poz. 1948), art. 20 ust.1 oraz art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, zmiany: Dz. U z 2016: poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz.1579) oraz Uchwały Nr 29/VI/15 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rzężawy, Rada Miejska w Żurominie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego uchwałą nr 173/XXVI/08 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 grudnia 2008 r.

Rozdział 1.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rzężawy, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w Załączniku nr 1.

2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego:

1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;

2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego w skali 1:2000;

3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;

4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Żuromin.

§ 2. 1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.

2. Rysunek planu sporządzony w skali 1:2000 obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:

1) granicy opracowania planu;

2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) cyfrowo-literowych oznaczeń terenów funkcjonalnych o określonym przeznaczeniu;

5) granicy strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych;

6) zwymiarowania podanego w metrach.

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 3 stanowią oznaczenia informacyjne.

4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów funkcjonalnych należy rozumieć:

1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca odpowiedni teren funkcjonalny;

2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: oznacza sposób użytkowania terenu zgodny z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi uchwały.

5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

9) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;

12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

6. Plan nie zawiera ustalenia dotyczących:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem;

2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem.

Rozdział 2.
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. 1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

a) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się możliwą, dominującą formą wykorzystania terenu funkcjonalnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu funkcjonalnego w jego liniach rozgraniczających;

b) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których w ustaleniach szczegółowych określono warunki ich dopuszczenia;

c) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;

d) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów, określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów funkcjonalnych z zastrzeżeniem §5;

e) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;

f) strefie ochronnej sieci elektroenergetycznych - należy przez to rozumieć strefę ochronną związaną z występowaniem znaczącego oddziaływania sieci elektroenergetycznych, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z ustaleniami planu;

g) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach inwentarskich;

h) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;

i) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczegółowych;

j) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz aktami zmieniającymi;

k) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć roślinność w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych tworzącą barierę dla oddziaływań generowanych przez obiekty lub obszary generujące uciążliwości;

l) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 3 m.

Rozdział 3.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów funkcjonalnych na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) U – teren zabudowy usługowej;

3) UP – teren zabudowy usług publicznych;

4) RM – tereny zabudowy zagrodowej;

5) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

6) R - tereny rolnicze;

7) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących;

8) RL – tereny rolnicze z możliwością zalesienia;

9) ZL - tereny lasów;

10) Z – tereny zieleni;

11) KD(G) – tereny dróg publicznych klasy głównej;

12) KD(L) – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

13) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym Załącznik nr 1 oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych;

2) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji istniejących w dniu uchwalania planu budynków;

3) dopuszcza się przebudowę, remont, w obrysie istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren funkcjonalny stanowiący drogę, a nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;

4) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren funkcjonalny stanowiący drogę, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie obszarze przeznaczonym do zabudowy wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;

5) dopuszcza się w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem RM lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granic z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;

6) dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń:

a) ustala się wysokość wznoszonych ogrodzeń:

- na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN, U - nie wyżej niż 1,50 m;

- na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym UP, RM, RU, R - nie wyżej niż 1,60 m;

- dla pozostałych terenów funkcjonalnych nie ustala się parametrów technicznych ogrodzeń;

b) ustala się, iż ogrodzenia należy realizować jako ażurowe z możliwością wykonania podmurówki;

c) do realizacji ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych, siatkowych;

d) ustala się, iż w celu umożliwienia migracji drobnych zwierząt należy w ogrodzeniach zastosować otwory wykonane w podmurówce przy powierzchni terenu. Dodatkowo należy zapewnić prześwit pomiędzy podmurówką, a elementami ażurowymi, gdy wysokość podmurówki przekracza 10 cm;

e) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;

7) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się nakaz, by uciążliwości generowane przez budynki inwentarskie zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;

6) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

a) dopuszcza się remont i modernizację istniejących przedsięwzięć, o których mowa powyżej zgodnie z parametrami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz przepisach odrębnych;

7) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

8) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:

a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym UP jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

c) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: RM, R, RU jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

d) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;

9) nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów promieniowania pola elektromagnetycznego w granicach terenów funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę, jak dla miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady w zakresie ochrony przyrody:

1) w zakresie ochrony przyrody zastosowanie mają obowiązujące przepisy odrębne związane z lokalizacją obszaru opracowania planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Międzyrzecze Skrwy i Wkry.

3. Ustala się, iż w granicach opracowania planu nie występują prawne formy ochrony krajobrazu, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) zachowuje się w granicach planu obszar zabytku archeologicznego podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 39-55, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 1, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP - 1;

2) nakazuje się ochronę obszaru wymienionego w pkt 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;

2) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych zapewniają: drogi publiczne oznaczone w palnie symbolem literowym KD, a także drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolem KDW;

3) dopuszcza się budowę nowych lub przebudowę, remont, modernizację istniejących obiektów mostowych w ciągu dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, warunkujących prawidłowe korzystanie z tych dróg;

4) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów funkcjonalnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:

a) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, RM, R i RU;

b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi U;

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym UP;

d) 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o powierzchni zabudowy poniżej 550 m^2;

e) 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m^2 powierzchni zabudowy dla zespołu budynków inwentarskich zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, których łączna powierzchnia zabudowy przekracza 550 m^2;

f) zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;

2) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

a) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, U, UP jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych;

b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi RU, RM, R, Z w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;

a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę zabudowy z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej.

a) ustala się minimalne przekroje sieci wodociągowej 90 mm.

4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:

1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;

a) dopuszcza się obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) nakazuje się aby zastosowanie szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków nie tworzyło zagrożenia dla środowiska oraz warunków gruntowo-wodnych;

2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;

a) ustala się minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 60 mm;

3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych oraz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, RM, U, UP należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;

a) dopuszcza się dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, RM, U, UP indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym R i RU należy odprowadzać do zamkniętej istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

a) obowiązek wynikający z pkt 4 nie dotyczy wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych powstałych przy realizacji zabudowy związanej z budynkami inwentarskimi o obsadzie mniejszej niż 40DJP;

5) ustala się minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 300 mm;

6) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:

a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;

b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;

c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia wyznacza się granicę strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się następujące szerokości stref ochronnych sieci elektroenergetycznych, o których mowa powyżej:

a) 5,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w obu kierunkach w rzucie poziomym;

5) ustala się w granicach stref ochronnych sieci elektroenergetycznych zakaz lokalizacji budynków oraz nasadzeń zieleni wysokiej;

6) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;

7) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;

3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

a) dopuszcza się ogrzewanie paliwami które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniw fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;

2) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;

a) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) ustala się minimalne przekroje sieci gazowej 20 mm.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości z wyłączeniem terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami R, RM, RU:

1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90 ^{o} z tolerancją ± 10 ^{o} oraz 180 ^{o} z tolerancją ± 10 ^{o}.

4. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 3 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym R, RM, RU zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dopuszcza się wykorzystywanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem § 6;

2) w granicach strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych ustanawia się zakaz lokalizowania budynków i nasadzeń zieleni wysokiej;

3) wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Międzyrzecze Skrwy i Wkry.

§ 12. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

1. Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami literowymi:

1) MN, U, RM, RU – 30%;

2) pozostałe tereny funkcjonalne – 1%.

Rozdział 4.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym MN.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 01MN, 02MN, 03MN, 04MN, 05MN, 06MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,30 (30%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,60 (60 %).

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość zabudowy: max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 10,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: max. 20 m;

c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

d) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

e) geometria i pokrycie dachu:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;

- dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m ^{2}.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym U.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 01U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) budynek usługowy realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.50% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,40 (40%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,80 (80 %).

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość zabudowy: max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 10,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej dla budynku usługowego: max. 20 m;

c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

d) geometria i pokrycie dachu:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5 - 45º;
- dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

e) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m ^{2}.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym UP.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 01UP, 02UP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) budynek usług publicznych realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) dopuszcza się realizację obiektów sportowych i rekreacji związanych z funkcją podstawową terenu;

d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.65% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,20 (20%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,60 (60 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość zabudowy: max. 3 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 12,0 m;

b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

c) geometria i pokrycie dachu:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5 - 45º;

- dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie określa się.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym RM.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 01RM, 02RM, 03RM, 04RM, 05RM, 06RM, 07RM, 08RM, 09RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi agroturystyczne, zabudowa garażowa, zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

d) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 40 DJP;

e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.20% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,50 (50%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,60 (60 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

- max. 350 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym RU.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01RU, 02RU, 03RU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa, budynki magazynowe, zabudowa garażowa, zieleń izolacyjna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

d) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 60 DJP;

e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,10 (10%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,10 (10 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

- max. 350 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

d) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym R.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

e) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 40 DJP;

f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.90% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,05 (5%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,001 (0,1%) max. 0,1 (10 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

- max. 350 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem literowym R.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 02R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;

c) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;

d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

e) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 60 DJP;

f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) powierzchnia biologicznie czynna – min.95% powierzchni działki budowlanej;

b) powierzchnia zabudowy – max. 0,02 (2%) powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy – min. 0,001 (0,1%) max. 0,02 (2 %);

5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemnie – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków;

c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- max. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- max. 150 m^2 – dla budynku gospodarczego lub garażowego;

- max. 550 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

d) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;

e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:

- symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;

- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):

- symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;

- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;

g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;

h) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2

§ 21. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym WS.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) oczka wodne, zbiorniki retencyjne, stawy rekreacyjne, stawy rybne;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) zakazuje się niszczenia i zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych stojących wraz z ich różnorodnością biologiczną;

b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych stojących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

c) dopuszcza się budowę pomostów w kształcie liter: I, T lub L o szerokości biegu maksymalnie 3,0 m.

§ 22. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym RL.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01RL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze z możliwością zalesienia;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

b) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów funkcjonalnych;

c) dopuszcza się leśne użytkowanie terenów funkcjonalnych;

d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 23. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01ZL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny lasów;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się leśne użytkowanie terenów funkcjonalnych;

b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 24. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym Z.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01Z ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zieleni;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;

b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;

c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §8 ust. 2 pkt 5 lit b).

§ 25. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(G).

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01KD(G) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren drogi publicznej – klasy głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg – zmienna, w przedziale od 8 m do 15 m zgodnie z rysunkiem planu;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 26. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD(L).

2. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01KD(L) ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren drogi publicznej – klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi– zmienna, w przedziale od 15,5 m do 16 m zgodnie z rysunkiem planu.;

b) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 27. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDW.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW , 14KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:

- 01KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 02KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 03KDW – 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 04KDW – zmienna, w przedziale od 6,5 m do 14,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 05KDW – 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 06KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 07KDW – zmienna, w przedziale od 6 m do 8,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 08KDW – zmienna, w przedziale od 5 m do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 09KDW – zmienna, w przedziale od 7,5 m do 15,5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 10KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 11KDW – zmienna, w przedziale od 6 m do 9,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 12KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 13KDW – 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 14KDW – zmienna, w przedziale od 9 m do 12,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

b) dopuszcza się wykonanie dróg z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

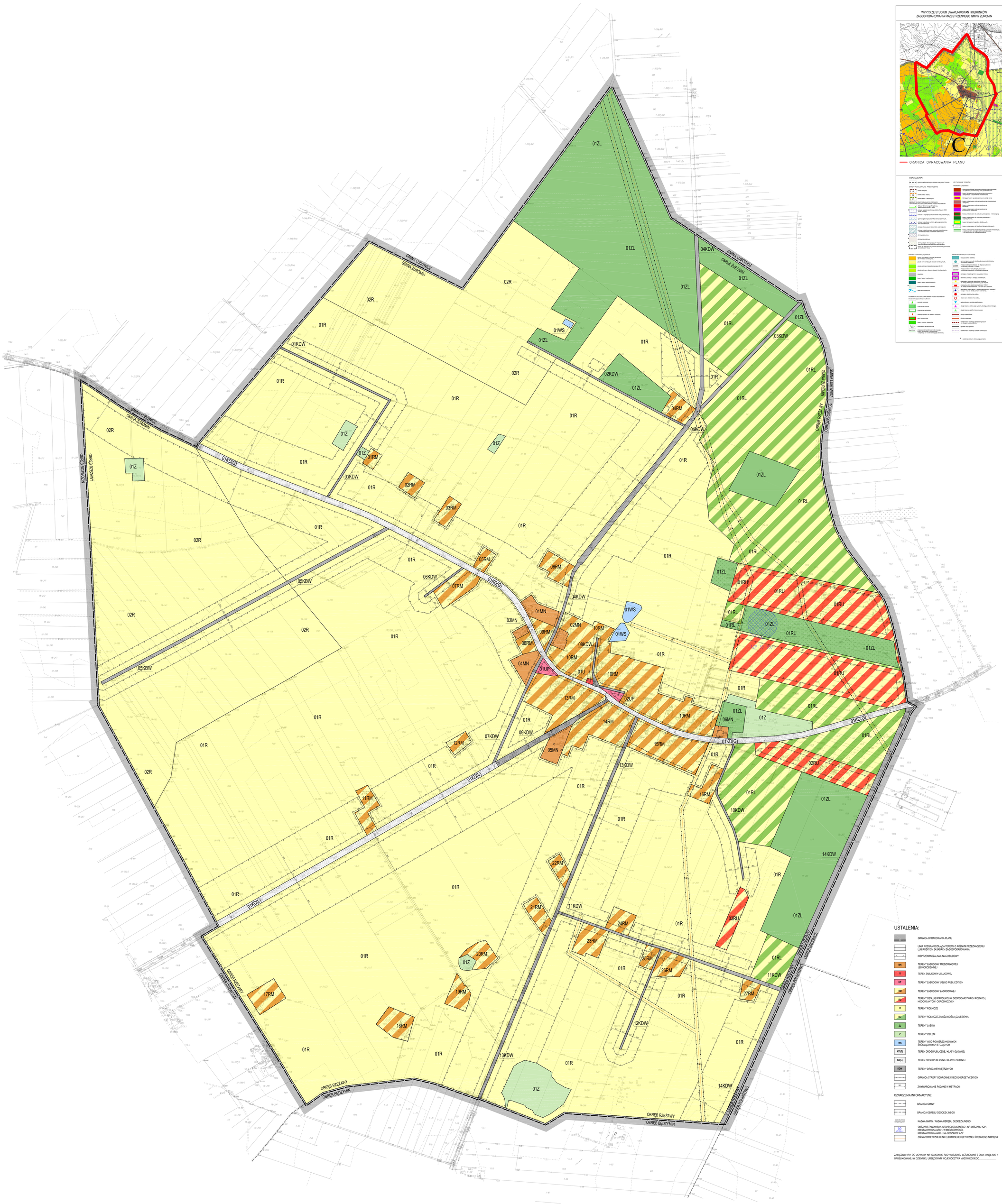
§ 28. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Żuromin.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

lic. Barbara Michalska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI RZĘŻAWY



Załącznik nr 2
do uchwały Nr 223/XXXII/17
Rady Miejskiej w Żurominie
z dnia 4 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI RZĘŻAWY

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, zmiany: Dz. U. z 2016: poz. 904, poza. 961, poz. 1250, poz 1579) Rada Miejska w Żurominie rozstrzyga co następuje:

Uwagi do projekt planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 16 marca 2017 r. do 05 kwietnia 2017 r. Termin na składanie uwag: do 19 kwietnia 2017 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia *projektu planu* dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żurominie załącznik do uchwały nr 223/XXXII/17 z dnia 4 maja 2017 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	19.04. 2017	[redacted]	Ja niżej podpisany [redacted] zamieszkały, w Rzężawach ul. Jagiełły 52 Żuromin zwracam się o uwzględnienie moich uwag dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Rzężawy. Linia funkcji zabudowy zagrodowej przebiegająca na działce nr 236 (Rzężawy) przez środek płyty obornikowej, co uniemożliwia w przyszłości modernizację danego obiektu. Proszę o przeniesienie owej linii w kierunku południowym poza obszar istniejącej zabudowy.	Rzężawy dz nr 236	14RM 01R		uwaga nieuwzględnion		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Przysługujące gminie "władztwo planistyczne" pozwala na kształtowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym dopuszczenie lub ograniczenie zabudowy, w szczególności w kontekście m. in. ochrony zasad ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy zwymiarowane na rysunku planu według zasad przyjętych dla całego terenu objętego opracowaniem. Linie zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dysharmonizująco na ład przestrzenny.
2	14.04. 2017	[redacted]	Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości: Rzężawy -nr nieruchomości w ewidencji gruntów: 127; 128; 129 -położenie: miejscowość Rzężawy, gmina Żuromin, powiat Żuromiński -właściciel: [redacted] Niniejszym, działając w imieniu [redacted] - właściciela nieruchomości gruntowych oznaczonych numerami 127, 128 i 129 położonych w Rzężawach (pełnomocnictwo w załączeniu) wnoszę następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rzężawy (dalej mpzp) w zakresie zapisów § 2 ust. 2 pkt 3; § 5 ust 1 pkt 1, pkt 6 lit b)-e), § 6 ust. 1 pkt 5 - 6; § 11 pkt 1; § 13 pkt 1; § 18 ust. I pkt 2 oraz 3 lit. c) i e) oraz ust. I pkt 4 oraz ust. I pkt 5 lit a)-d) oraz i) dotyczących nieruchomości Wnioskodawcy objętej kartą terenu 02RU w związku z czym wnoszę o: zmianę zapisów projektu mpzp poprzez: 1.zmianę § 2 ust 2 pkt 3 poprzez zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy tak żeby co najmniej 90% działek mogła być zagospodarowana; 2.zmianę § 5 ust 1 pkt 1 poprzez zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy tak żeby co najmniej 90% działek mogła być zagospodarowana 3.wykreślenie § 5 ust. 1 pkt 6 lit. b)-e) 4.wykreślenie §6 ust 1 pkt 5 i 6 5.zmianę §11 pkt 1 6.zmianę § 13 pkt 1 poprzez ustalenie wskaźnika 1% 7.zmianę §18 ust. 1 pkt 2 poprzez wprowadzenie możliwości wybudowania obiektów technicznych związanych z obsługą i produkcją rolną (zbiorniki oraz silosy) 8. zmianę §18 ust. 1 pkt 3 lit. c) i e) poprzez w pkt c) wykreślenie słów: „dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej", w pkt e) zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy tak żeby co najmniej 90% działek mogła być zagospodarowana 9.wprowadzenie do § 18 ust. 1 pkt 3 - lit. f) w której zostanie przewidziana możliwość zagospodarowania terenów poprzez budowę obiektów technicznych związanych z obsługą i produkcją rolną (zbiorniki oraz silosy) 10.zmianę § 18 ust. 1 pkt 4 poprzez ustalenie następujących współczynników: a) powierzchnia biologicznie czynna - min. 10% powierzchni działki budowlanej; b) powierzchnia zabudowy - max. 0,90 (90%) powierzchni działki; c) intensywność zabudowy - min. 0,001 (0,1%) 11.zmianę § 18 ust. 1 pkt 5 lit a)-d) w ten sposób aby, w pkt a) wprowadzić możliwość wybudowania obiektów technicznych związanych z obsługą i produkcją rolną (zbiorniki oraz silosy) do wysokości 20 m, w pkt b) dopuścić szerokość elewacji frontowej dla pozostałych budynków na poziomie 150m, w pkt c) poprzez wprowadzenie maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego, garażowego oraz inwentarskiego na poziomie max. 1500m2, w pkt d) poprzez jego wykreślenie 12.zmianę § 18 ust. 1 pkt 5 lit. i) poprzez zmianę powierzchni z 3000m2 na 1000m2 Uzasadnienie W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż działki będące przedmiotem niniejszego wniosku są częściowo zabudowane oraz częściowo są wydane nowe pozwolenia na budowę, które dopuszczają znacznie inne parametry zabudowy niż te określone w projekcie mpzp. A co za tym idzie należy dostosować zapisy projekty mpzp do wydanych uprzednio decyzji pozwolenia na budowę w sposób szczegółowo wskazany powyżej. Zmiana sposobu zagospodarowania terenów nieruchomości Wnioskodawcy, w szczególności nie wpływa pozytywnie na rozwój gminy, stworzenie nowych miejsc pracy dla okolicznej ludności zamieszkałej w miejscowości Rzężawy, w której to stopień bezrobocia jest bardzo wysoki. Tylko racjonalne i zrównoważone interesami społecznymi jak i możliwościami Produkcyjnymi i rozwojem przedsiębiorczości, zagospodarowanie nieruchomości Wnioskodawcy winno stanowić podstawę do ustalenia sposobu zagospodarowania terenu nieruchomości. W przypadku poczynionych zmian nie sposób uznać ich za wpływające pozytywnie na rozwój gminy jak i polepszenie warunków bytowych okolicznych mieszkańców. Dodatkowo wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy działki na poziomie 10%, jak w projekcie mpzp, w znaczny sposób ogranicza możliwość zagospodarowania nieruchomości Wnioskodawcy, ponieważ około 30% jego nieruchomości, które aktualnie mogły być przeznaczone pod zabudowę, zostały wyłączone spod zabudowy. Takie ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości w sposób bezsporny ogranicza w znaczny sposób prawo własności Wnioskodawcy, a co za tym idzie inicjuje odpowiedzialność odszkodowawczą Organu za obniżenie wartości nieruchomości Wnioskodawcy. Warto zauważyć, iż ustalenia projektu mpzp naruszają nadto przepisy art. 20 i 21 Konstytucji RP w związku z art. 140 k.c. i art. 4 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanawiają zasadę ochrony prawa własności oraz swobodnego z niej korzystania. Wprowadzony zakaz lokalizacji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy od 2016 roku toczy się przed Organem postępowanie administracyjne którego celem jest przeznaczenie nieruchomości pod specjalistyczną produkcję rolną, czyli realizację takiej właśnie inwestycji, znacząco ogranicza prawo własności Wnioskodawcy, naruszając jego prawa podmiotowe oraz rażąco naruszając wszelkie ogólne normy prawa administracyjnego opisane w przepisach art. 6-11 k.p.a. W tak ustalonym stanie faktycznym uzasadnione jest wprowadzenie wnioskowanych zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie nieruchomości Wnioskodawcy oraz umożliwienie w przyszłości zagospodarowania nieruchomości w dotychczasowy sposób tj. do specjalistycznej produkcji rolnej polegającej na chowie zwierząt. W związku z powyższym, wnoszę jak na wstępie.	Rzężawy Dz. nr 127; 128; 129	02RU		uwaga nieuwzględnion		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Przysługujące gminie "władztwo planistyczne" pozwala na kształtowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym dopuszczenie lub ograniczenie zabudowy, w szczególności w kontekście m. in. ochrony zasad ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy zwymiarowane na rysunku planu według zasad przyjętych dla całego terenu objętego opracowaniem. Linie zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dysharmonizująco na ład przestrzenny. Projekt miejscowego planu mając na celu przede wszystkim zapewnienie odpowiednich warunków jakości życia mieszkańców oraz ochronę środowiska zakazuje lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 71). Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2017 r, poz. 519). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców. Stosownie do art. 15 ust 2 pkt 6 oraz ust. 3 pkt 8-10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 ust 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych ustalono parametry wskaźników urbanistycznych ze szczególnym poszanowaniem zasad ładu przestrzennego. Ustalone wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. Należy jednocześnie zauważyć, iż w przypadku funkcjonowania decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycja może być realizowana w oparciu o wydaną prawomocną decyzję. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powoduje uchylenia prawomocnej decyzji administracyjnej.

Uwagi do projekt planu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 20 października 2016 r. do 23 listopada 2016 r. Termin na składanie uwag: do 08.12.2016 r.

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żurominie załącznik do uchwały nr 223/XXXII/17 z dnia 4 maja 2017 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	10.11.2016	[redacted]	Proszę o uwzględnienie w projekcie MPZP Gminy Żuromin w miejscowości Rzężawy, dla nieruchomości ozn. Nr ewid: dz. 247,248, które w projekcie MPZP zostały oznaczone symbolem R – „Tereny Rolnicze" na „TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH".	obręb Rzężawy, dz. nr 247, 248	01RL 01R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Dodatkowo należy zaznaczyć, iż ustalenie przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem RL - tereny rolnicze z możliwością zalesienia wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żuromin (uchwała 173/XXVI/08 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 grudnia 2008 roku).
2	10.11.2016	[redacted]	Proszę o uwzględnienie i zmianę w projekcie MPZP Gminy Żuromin dla miejscowości Rzężawy, dla nieruchomości ozn. nr ewid.: dz. 257, która w projekcie MPZP została oznaczona w części symbolem R – „Tereny Rolnicze" i w części symbolem RU „Tereny obsługi produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych" na objęcie całości symbolem RU – „ Teren obsługi produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych".	obręb Rzężawy, dz. nr 257	01R 01RL 04RU		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Dodatkowo należy zaznaczyć, iż ustalenie przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem RL - tereny rolnicze z możliwością zalesienia wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żuromin (uchwała 173/XXVI/08 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 grudnia 2008 roku).
3	10.11.2016	[redacted]	Proszę o uwzględnienie w projekcie MPZP Gminy Żuromin w miejscowości Rzężawy, dla nieruchomości ozn. nr ewid.: dz. 254, 256, które w projekcie MPZP zostały oznaczone symbolem R – „Tereny Rolnicze" na „TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGDRODNICZYCH".	obręb Rzężawy, dz. nr 254, 256	01R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym.
4	10.11.2016	[redacted]	Proszę o uwzględnienie w projekcie MPZP Gminy Żuromin w miejscowości Rzężawy, dla nieruchomości ozn. nr ewid.: dz. 249, 250, 251, 252, 253, które w projekcie MPZP zostały oznaczone symbolem R – „Tereny Rolnicze" na „TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGDRODNICZYCH".	obręb Rzężawy, dz. nr 249, 250, 251, 252, 253	dz. nr 250, 252 - 01R dz. nr 249, 251, 253 – 01RL		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Dodatkowo należy zaznaczyć, iż ustalenie przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem RL - tereny rolnicze z możliwością zalesienia wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żuromin (uchwała 173/XXVI/08 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 grudnia 2008 roku).
5	10.11.2016	[redacted]	Proszę o uwzględnienie w projekcie MPZP Gminy Żuromin w miejscowości Rzężawy, dla nieruchomości ozn. nr ewid.: dz. 63, które w projekcie MPZP zostały oznaczone symbolem RL – „Tereny Rolnicze z Możliwością Zalesienia" na „TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGDRODNICZYCH".	obręb Rzężawy, dz. nr 63	01RL		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Dodatkowo należy zaznaczyć, iż ustalenie przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem RL - tereny rolnicze z możliwością zalesienia wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żuromin (uchwała 173/XXVI/08 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 30 grudnia 2008 roku).
6	08.12.2016	[redacted]	Ja niżej podpisany Mariusz Bronowski zamieszkały, w Rzężawach ul. Jagiełły 52 Żuromin zwracam się o uwzględnienie moich uwag dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Rzężawy. Linia funkcji zabudowy zagrodowej przebiegająca na działce nr 236 (Rzężawy) przez środek płyty obornikowej, co uniemożliwia w przyszłości modernizację danego obiektu. Proszę o przeniesienie owej linii w kierunku południowym poza obszar istniejącej zabudowy.	obręb Rzężawy, dz. nr 236	01R		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Przysługujące gminie "władztwo planistyczne" pozwala na kształtowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym dopuszczenie lub ograniczenie zabudowy, w szczególności w kontekście m. in. ochrony zasad ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy zwymiarowane na rysunku planu według zasad przyjętych dla całego terenu objętego opracowaniem. Linie zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dysharmonizująco na ład przestrzenny.

7	08.12.2016	[redacted]	Ja niżej podpisany zwracam się z prośbą o uwzględnienie uwag dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rzężawy, uwagi dotyczą: - działki 117 – proszę uwzględnić możliwość zabudowy działki budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi, garażami oraz możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych. - działka 94 – proszę o zmianę proponowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy, pozostawienie tylko linii zabudowy od strony drogi. Proszę o uwzględnienie możliwości prowadzenia usług nieuciążliwych na w/w działce - działka 114 – proszę o możliwość zabudowy budynkami inwentarskimi, gospodarczymi, garażami, z możliwością prowadzenia usług nieuciążliwych.	obręb Rzężawy, dz. nr 117, 94, 114	dz. nr 117 - 01ZL, 06MN 01Z; dz. nr 94 – 10RM, 01R dz. nr 114-01RL, 01Z		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Przysługujące gminie "władztwo planistyczne" pozwala na kształtowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym dopuszczenie lub ograniczenie zabudowy, w szczególności w kontekście m. in. ochrony zasad ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy zwymiarowane na rysunku planu według zasad przyjętych dla całego terenu objętego opracowaniem. Linie zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dysharmonizująco na ład przestrzenny. Dodatkowo należy zaznaczyć, iż ustalenie przeznaczenia dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem RL - tereny rolnicze z możliwością zalesienia wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żuromin (uchwała 173/XXVI/08 Rady Miejskiej w Żurominiie z dnia 30 grudnia 2008 roku). Natomiast ustalenie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem ZL - tereny lasów wynika z użytku gruntowego Ls - lasy znajdującego się w granicach działki nr 117.
8	08.12.2016	[redacted]	Dotyczy: - nr nieruchomości w ewidencji gruntów: 127, 128, 129 - położenie: miejscowość Rzężawy, gmina Żuromin, powiat Żuromiński - właściciel: [redacted]. Niniejszym, działając w imieniu [redacted] – właściciela nieruchomości gruntowych oznaczonych numerami 123 i 124 położonych w Kliczewo Duże (*pisownia oryginalna*) (pełnomocnictwo w załączeniu) wnoszę o następujące uwagi do projektu miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rzężawy (dalej mpzp) w zakresie zapisów § 6 ust. 1 pkt 1, 5-8; § 8 ust. 1 pkt 3 lit 3) oraz pkt 4, § 12 ust. 1 pkt 1; § 18 ust 1 pkt 3 lit e) i f), pkt 4, pkt 5 lit a)-c) dotyczących nieruchomości Wnioskodawcy objętej kartą terenu 03RU w związku z czym wnoszę o: Zmianę zapisów projektu mpzp poprzez: 1. wykreślenie§ 6 ust 1 pkt 1 2. wykreślenie § 6 ust 1 pkt 8, zmianę § 6 ust 1 pkt 7 poprzez ustalenie szerokości pasa zieleni 5m, wykreślenie ust 1 pkt 10 li c) 3. wykreślenie§ 8 ust 1 pkt 3 lit e) 4. zmianę§ 8 ust 1 pkt 4 poprzez dodanie innych materiałów utwardzeniowych np. tłuczeń 5. zmianę§ 13 ust 1 pkt 1 poprzez ustalenie wskaźnika 1% 6. wykreślenie§ 18 ust 1 pkt 3 lit e) 7 mianę§ 18 ust 1 pkt 3 lit f) poprzez zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na 4 m zamiast ustalonych 12 m 8. zmianę§ 18 ust 1 pkt 4 lit a) i b) w następujący sposób „powierzchnia biologicznie czynna – min. 0,10 (10%) powierzchni działki, powierzchnia zabudowy – max. 0,90 (90%) powierzchni działki” 9. zmianę§ 18 ust 1 pkt 5 lit a) poprzez ustalenie wysokości pozostałych budynków do 15 m a silosów do 25m 10. zmianę § 18 ust 1 pkt 5 lit b) poprze ustalenie maksymalnej szerokości elewacji dla pozostałych budynków jako 50m 11. zmianę§ 18 ust 1 pkt 5 lit c) kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły Uzasadnienie W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż działki będące przedmiotem niniejszego wniosku są częściowo zabudowane oraz częściowo są wydane nowe pozwolenia na budowę, które dopuszczą znacznie inne parametry zabudowy niż te określone w projekcie mpzp. A co za tym idzie należy dostosować zapisy projektu mpzp do wydanych uprzednio decyzji pozwolenia na budowę w sposób szczegółowo wykazany powyżej. Zmiana sposobu zagospodarowania terenów nieruchomości Wnioskodawcy, w szczególności nie wpływa pozytywie na rozwój gminy, stworzenie nowych miejsc pracy dla okolicznej ludności zamieszkałej w miejscowości Rzężawy, w której to stopień bezrobocia jest bardzo wysoki. Tylko racjonalne i zrównoważone interesami społecznymi jak i możliwościami produkcyjnymi i rozwojem przedsiębiorczości, zagospodarowanie nieruchomości wnioskodawcy winno stanowić podstawię do ustalenia sposobu i uznać ich za wpływające pozytywnie na rozwój gminy jak i polepszenie warunków bytowych okolicznych mieszkańców. Dodatkowo wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy działki na poziomie 10%, jak w projekcie mpzp, w znaczący sposób ogranicza możliwości, które aktualnie mogły być przeznaczone pod zabudowę, zostały wyłączone spod zabudowy. Takie ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości w sposób bezsporny ogranicza w znaczny sposób prawo własności. Wnioskodawcy, a co za tym idzie inicjuje odpowiedzialność odszkodowawczą Organu za obniżenie wartości nieruchomości Wnioskodawcy. Wyłożony Plan nie uwzględnił uprawomocnionego pozwolenia na rozbudowę istniejącej mieszalni pasz, m.in. ustalona linia zabudowy „wchodzi” na zaprojektowaną zabudowę, dlatego w nowym planie wnosimy o pozostawienie jej na istniejącym poziomie. Warto zauważyć, iż ustalenia projektu mpzp naruszają nadto przepisy art. 20 i 21 Konstytucji RP związku z art. 140 k.c. i art. 4 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanawiają zasadę ochrony prawa własności oraz swobodnego z niej korzystania. Wprowadzony zakaz lokalizacji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy od 2016 roku toczy się przed Organem postępowanie administracyjnej którego celem jest przeznaczenie nieruchomości pod specjalistyczną produkcję rolną, czyli realizację takie właśnie inwestycji, znacząco ogranicza prawo własności Wnioskodawcy, naruszając jego prawa przedmiotowe oraz rażąco naruszając wszelkie ogólne normy prawa administracyjnego opisane w przepisach art. 6-11 k.p.a. W tak ustalonym stanie faktycznym uzasadnione jest wprowadzenie wnioskowanych zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wnioskodawcy specjalistycznej produkcji rolnej polegającej na chowie zwierzą. W związku z powyższym, wnoszę jak na wstępie.	obręb Rzężawy, dz. nr 127, 128, 129	03RU		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Przysługujące gminie "władztwo planistyczne" pozwala na kształtowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym dopuszczenie lub ograniczenie zabudowy, w szczególności w kontekście m. in. ochrony zasad ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy zwymiarowane na rysunku planu według zasad przyjętych dla całego terenu objętego opracowaniem. Linie zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dysharmonizująco na ład przestrzenny. Stosownie do art. 15 ust 6 pkt 6 oraz ust. 3 pkt 8-10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 6 ust 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) , na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych ustalono parametry wskaźników urbanistycznych ze szczególnym poszanowaniem zasad ładu przestrzennego. Ustalone wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej. Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 672). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców. Projekt miejscowego planu mając na celu przede wszystkim zapewnienie odpowiednich warunków jakości życia mieszkańców oraz ochronę środowiska zakazuje lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 71) (z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej). Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. W odpowiedzi na zarzut naruszenia zasady swobody inwestorskiej wynikającej z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy zauważyć iż, "(...) *nie może być ona interpretowana wyłącznie, jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy uciążliwości, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw.*" (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.02.2016 r., sygn. IV SA/Wa 3421/15) Sporządzony projekt planu nie zmienia stosunków własnościowych na terenach nim objętych, ustala on wyłącznie przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów ze szczególnym wyważeniem interesów prywatnych oraz publicznych i społecznych. Dodatkowo należy zauważyć, iż toczące się postępowanie administracyjne nie jest jednoznaczne z wydaniem pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Należy także podkreślić, iż nawet wydana decyzja o warunkach zabudowy posiada charakter deklaratoryjny, co oznacza że nie tworzy ona porządku prawnego i nie ma charakteru konstytutywnego.

Załącznik Nr 3 do
Uchwały Nr 223.XXXII.17
Rady Miejskiej w Żurominie
z dnia 4 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu zadań należących do zadań własnych Gminy Żuromin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778, zmiany: Dz. U z 2016: poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz.1579) Rada Miejska w Żurominie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu gminnych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego