



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 listopada 2020 r.

Poz. 11032

UCHWAŁA NR XXV/160/2020 RADY GMINY POLICZNA

z dnia 28 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zawada Stara – etap I

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2020 poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), stwierdzając, że plan określony w § 1 pkt. 1 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Policzna” uchwalonego uchwałą Nr VII/52/01 Rady Gminy Policzna z dnia 28 grudnia 2001 r., Rada Gminy Policzna uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zawada Stara – etap I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Policzna Nr XV/107/2019 z dnia 8 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zawada Stara.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,

- f) gabaryty obiektów;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;
2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:
- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.
3. W planie nie określa się:
- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ponieważ na obszarach objętych planem nie występują:
- a) obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- b) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- c) dobra kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
- a) obszary ani tereny górnicze,
- b) udokumentowane złoża kopalin,
- c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby regulacji.

§ 3. 1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1: 2 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

3. Charakter informacyjny mają elementy części tekstowej planu w postaci wskazań występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

4. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;

- 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie elementów rysunku planu.

5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 7) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;
- 11) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 12) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci pod kątem od 0° do 12°;
- 13) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej i komunikacyjnej - wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 14) **usługi** – pozarolnicza działalność gospodarcza, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych, prowadzona w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 15) **usługi komercyjne** – usługi niesklasyfikowane jako cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 16) **produkcja drobna** – pozarolnicza działalność gospodarcza prowadzona w obiektach związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 400m², wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 17) **obsługa produkcji rolnej** – budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 18) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 19) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 20) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- 1) tereny osadnictwa wiejskiego – oznaczone symbolem **RMM**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem **MR**;
- 3) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **PR**;
- 4) tereny dróg publicznych w klasie dróg lokalnych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

3. Granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające tereny dróg publicznych w klasie dróg lokalnych, oznaczane symbolem **KDL**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 6. 1. W obrębie obszaru objętego planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2. W ramach inwestycji dotyczących budynków użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie przystosowania tych budynków i/lub zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Przy realizacji przeznaczenia terenu nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

- 1) dróg pożarowych,
- 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

§ 7. 1. W zakresie linii zabudowy ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu, za pomocą wymiarowania względem elementów uwidocznionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu lub jako przedłużenie zewnętrznych krawędzi;
- 3) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury; lokalizacja ww. obiektów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zagospodarowując działkę budowlaną, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, nakazuje się urządzenie w jej obrębie otwartych lub wbudowanych miejsc do parkowania (w skrócie mp) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa zagrodowa	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
handel detaliczny	salony samochodowe, sklepy meblowe	100 m ² pow. sprzedaży	1
	pozostałe obiekty handlowe	100 m ² pow. sprzedaży	2
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
usługi zdrowia	przychodnie, gabinety lekarskie i/lub dentystyczne, pracownie medyczne	100 m ² pow. użytkowej	2,5
opieka nad zwierzętami	gabinety i lecznice weterynaryjne	100 m ² pow. użytkowej	1,5
składy i magazyny handel hurtowy	place składowe, hurtownie, magazyny	1 000 m ² pow. składowej	1,5
produkcja drobna rzemiosło i usługi naprawcze	zakłady i warsztaty produkcyjne (bez obsługi klientów)	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3
	zakłady i warsztaty usługowe (z obsługą klientów)	100 m ² pow. użytkowej	2
	warsztaty naprawy pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	2
obsługa produkcji rolnej i leśnej	hurtownie, magazyny, bazy sprzętowe	1 000 m ² pow. obiektu	5

3. Zmniejszenie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w ust. 2 powyżej, dopuszcza się w przypadku:

- 1) działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 250m²,
- 2) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 60m²;

4. Dla nowej zabudowy z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 2 powyżej; przepisy ust. 3 stosuje się odpowiednio dla lokalizacji miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów.

5. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 2 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

6. Pozostałe ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska,
- 2) obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP,
- 3) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych,
- 2) zakazuje się urządzania miejsc zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

3. Zasady zbierania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych, za wyjątkiem wydobywania piasków i żwirów, przeznaczonych dla zaspokojenia potrzeb własnych osoby fizycznej, z nieruchomości stanowiących przedmiot jej prawa własności (użytkowania wieczystego), bez prawa rozporządzania wydobytą kopaliną, jeżeli jednocześnie wydobyte to:
 - a) będzie wykonywane bez użycia środków strzałowych,
 - b) nie będzie większe niż 10 m³ w roku kalendarzowym,
 - c) będzie zlokalizowane poza terenami **MR** i **RMM**;
- 2) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 3) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu;
- 4) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

6. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

7. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 „Niecka Radomska”, gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 75 m i w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 74, dla której obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów i zakazów.

8. Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Zwolenki (kod RW20001723729).

9. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają:

- 1) tereny osadnictwa wiejskiego oznaczone symbolem **RMM** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **MR** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się, że powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą przyległe do tego obszaru drogi gminne **KDL.1** i **KDL.2**.

2. Wyznacza się tereny dróg publicznych w klasie dróg lokalnych (L), oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL.1** i **KDL.2**.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 ustala się klasyfikację, wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) kategoria: drogi gminne,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy, z zastrzeżeniem ustaleń lit c) poniżej: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren danej drogi, nie mniejsza niż 9 m,
- 3) przekrój: jednojezdniowy,
- 4) nawierzchnia jezdni: twarda,
- 5) obsługa przyległych terenów zainwestowania za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych,
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 3 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych.

5. Na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w pasach drogowych dróg, o których mowa w ust. 1 powyżej, dopuszcza się:

- 1) realizację inwestycji z zakresu przebudowy dróg publicznych w dotychczasowych granicach pasów drogowych;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym:
 - a) na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolem **PR**) dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
 - b) na terenie zabudowy zagrodowej (oznaczonych symbolem **MR**) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 2) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;
- 3) pod budowę nowych sieci na terenach przeznaczonych pod budowę wskazuje się zwłaszcza części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i linią zabudowy na danym terenie, przy czym szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych, na etapie projektowania ich realizacji;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym ewentualną lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcją drogi publicznej w pasie drogowym takiej drogi dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę,
 - b) rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż $\varnothing 40$,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakazuje się projektować je z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu,
 - d) budowę nowych oraz użytkowanie istniejących indywidualnych ujęć wody dopuszcza się wyłącznie na potrzeby:
 - obiektów w zabudowie usługowej i produkcyjnej oraz obiektów inwentarskich i budowli rolniczych,
 - istniejących obiektów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej oraz w zabudowie zagrodowej - do czasu zwodociągowania danej działki budowlanej;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych za pomocą indywidualnych systemów gromadzenia i/lub oczyszczania ścieków: zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe, oczyszczalni przydomowych lub indywidualnych, przy czym odprowadzanie oczyszczonych ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania w obrębie nieruchomości gruntowej, której zainwestowanie ma być obsługiwane przez daną oczyszczalnię;
- 7) w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem tej sieci, przy czym parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
- a) $\varnothing 160$ mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
 - b) $\varnothing 60$ mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, za pomocą drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
 - b) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
 - c) zakazuje się zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
 - d) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w lit. a) i b) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
- a) zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych - mikroinstalacji;
 - c) zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:
 - z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
 - z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.,

- d) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;
 - e) w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - f) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

Rozdział 5.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 11. 1. Dla terenów dróg **KDL.1** i **KDL.2**, o których mowa w §9 ust. 2, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Wyznacza się tereny osadnictwa wiejskiego, oznaczone na rysunku planu symbolami **RMM.1** i **RMM.2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa rekreacji indywidualnej,
- c) usługi komercyjne (z wyłączeniem usług w zakresie: stacji paliw, logistyki i spedycji),
- d) obsługa produkcji rolnej,
- e) produkcja drobna,
- f) rzemiosło i usługi naprawcze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) uprawy szklarniowe,
- b) składy i magazyny (w tym w postaci przechowalni i chłodni do magazynowania produktów rolnych);

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

- a) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych;
- b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć w zakresie chowu i/lub hodowli zwierząt o obsadzie większej niż 5 DJP;
- c) realizację funkcji usług i/lub produkcji drobnej dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - zostaną zrealizowane w budynkach lub lokalach użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 400m² dla danej działki budowlanej;
 - wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia realizowane zgodnie z ustaleniami § 11 zlokalizowane zostaną na działce budowlanej, na której przewiduje się realizację tego przedsięwzięcia;
- d) realizację funkcji handlu hurtowego i/lub składów i magazynów dopuszcza na powierzchni nie przekraczającej 3 000m² w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);

2) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- b) dachy strome: jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
- d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii;

3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,
- b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- c) sytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna - 0,02,
- b) maksymalna – 0,8;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;

4) gabaryty nowych obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 20m;
- b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 30m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
- c) szerokość elewacji budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: nie większa niż 30 m;
- d) maksymalna wysokość budynków:
 - w przypadku budynków magazynowych: 12m,
 - w przypadku pozostałych budynków: 9,5m;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 450m²,
- b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 300m²,
- c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 250m².

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

1) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, przyległych dróg **KDL.1** i **KDL.2**;

2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 13. 1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) uprawy szklarniowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) chów i/lub hodowla zwierząt,
- b) obsługa produkcji rolnej,
- c) składy i magazyny (wyłącznie w postaci przechowalni i chłodni do magazynowania płodów rolnych);
- d) wody powierzchniowe śródlądowe.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

- a) realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych;
- b) lokalizację funkcji chowu i hodowli zwierząt dopuszcza się wyłącznie w obiektach o łącznej obsadzie w ramach tego samego gospodarstwa rolnego nieprzekraczającej:
 - 20 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi nie mniej niż 0,3 DJP,
 - 10 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych mieści się w przedziale od 0,1 do 0,3 DJP,
 - 2 DJP - w przypadku rodzajów zwierząt dla których współczynnik przeliczeniowy sztuk rzeczywistych wynosi poniżej 0,1 DJP;
- c) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;

2) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połąci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- b) dachy strome: jednapołaciowe, o nachyleniu połąci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
- d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.

3) z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej o szerokości mniejszej niż 16 m,

- b) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli będzie on przylegał do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę,
- c) sytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego o długości mniejszej niż 5,5 m i o wysokości mniejszej niż 3 m bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna - 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 20m;
 - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 30m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: nie większa niż 30 m;
 - d) maksymalna wysokość budynków:
 - w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m,
 - w przypadku pozostałych budynków: 9,5m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonej na rysunku planu, przyległej drogi **KDL.2**;
- 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 5%.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **PR.1** i **PR.2**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) pola uprawne i sady,
 - b) chów i/lub hodowla zwierząt o całkowitej obsadzie nie większej niż 20 DJP w ramach tego samego gospodarstwa rolnego;
 - c) łąki i pastwiska,
 - d) uprawy szklarniowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa;

- b) wody powierzchniowe śródlądowe,
- c) zieleń nieurządzona,
- d) obiekty towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

- a) realizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- b) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;

2) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- b) dachy strome: jednopółaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
- d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna - 0,01,
- b) maksymalna - 0,6;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

4) gabaryty nowych obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 20m;
- b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 30m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
- c) szerokość elewacji budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: nie większa niż 40 m;
- d) maksymalna wysokość budowli: 25m;
- e) maksymalna wysokość budynków:
 - w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m,
 - w przypadku pozostałych budynków: 9,5m.

5. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

1) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonych na rysunku planu, dróg **KDL.1** i **KDL.2**, przy czym w przypadku terenu PR.1 dostęp ten odbywać się będzie za pośrednictwem części działek wchodzących w skład terenów **RMM.1** i **MR**;

2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 5%.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Policzna.

§ 16. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Jędra

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zawada Stara - Etap I

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały nr XXV/160/2020 RASY GMINY POLICZNA z dnia 28 października 2020 r.

SKALA 1: 2 000

Legenda

Granice i linie rozgraniczające

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny

Przeznaczenie terenów

RMM.1-2 tereny osadnictwa wiejskiego

MR teren zabudowy zagrodowej

PR.1-2 tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej

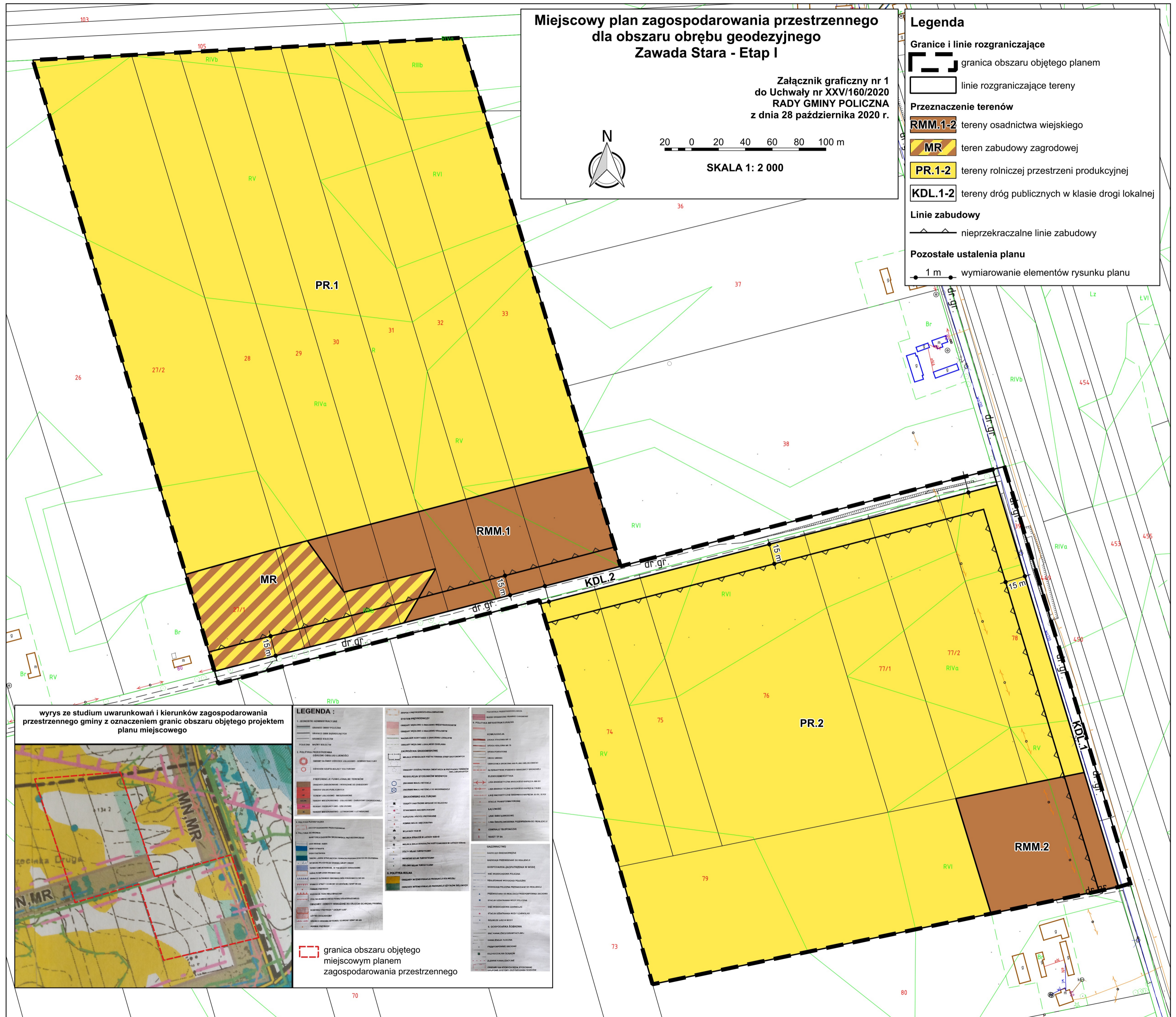
KDL.1-2 tereny dróg publicznych w klasie drogi lokalnej

Linie zabudowy

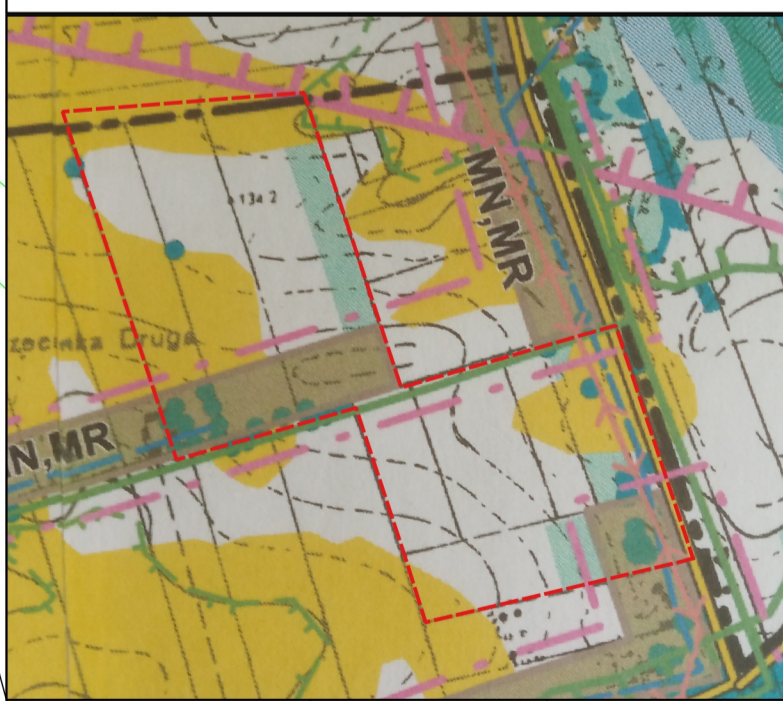
nieprzekraczalne linie zabudowy

Pozostałe ustalenia planu

1 m wymiarowanie elementów rysunku planu



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego



LEGENDA :

<ul style="list-style-type: none"> 1. GRANICE ADMINISTRACYJNE 2. GRANICE OBSZARU PLANOWANIA 3. GRANICE OBSZARU OCHRONY ŚRODOWISKA 4. GRANICE OBSZARU OCHRONY PAMIACI 5. GRANICE OBSZARU OCHRONY KRAJINOZEMIA 6. GRANICE OBSZARU OCHRONY WIAŃ 7. GRANICE OBSZARU OCHRONY WIDOKÓW 8. GRANICE OBSZARU OCHRONY ZWIĘK 9. GRANICE OBSZARU OCHRONY WOD 10. GRANICE OBSZARU OCHRONY WYKONAWCZO-PROJEKTYWNE 	<ul style="list-style-type: none"> 11. GRANICE OBSZARU OCHRONY WYKONAWCZO-PROJEKTYWNE 12. GRANICE OBSZARU OCHRONY WYKONAWCZO-PROJEKTYWNE 13. GRANICE OBSZARU OCHRONY WYKONAWCZO-PROJEKTYWNE 14. GRANICE OBSZARU OCHRONY WYKONAWCZO-PROJEKTYWNE 15. GRANICE OBSZARU OCHRONY WYKONAWCZO-PROJEKTYWNE 16. GRANICE OBSZARU OCHRONY WYKONAWCZO-PROJEKTYWNE 17. GRANICE OBSZARU OCHRONY WYKONAWCZO-PROJEKTYWNE 18. GRANICE OBSZARU OCHRONY WYKONAWCZO-PROJEKTYWNE 19. GRANICE OBSZARU OCHRONY WYKONAWCZO-PROJEKTYWNE 20. GRANICE OBSZARU OCHRONY WYKONAWCZO-PROJEKTYWNE
--	--

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXV/160/2020
RADY GMINY POLICZNA
z dnia 28 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zawada Stara - etap I.

Uwagi do projektu planu zostały wniesione ustnie do protokołu w trakcie zorganizowanej w dniu 09.06.2020 r. dyskusji publicznej na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu oraz na piśmie, w terminach wyznaczonych w ogłoszeniach i obwieszczeniach o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Spośród nich uwagi wniesione ustnie do protokołu przez p. T... A... zostały uwzględnione. Pozostałe zostały nieuwzględnione przez Wójta. Ich wykaz wraz z określeniem nieruchomości lub obszarów, których uwagi dotyczą, zawiera tabela nr 1. Treść uwag i przesłanki ich rozpatrzenia opisane zostały poniżej, jako podstawa do ich odrzucenia przez Radę Gminy.

Poniżej przytoczono uwagi p. Krzyżanowski Partners spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pionkach, ul. Zakładowa 7, 26-670 Pionki, wniesione na piśmie z dnia 30.06.2020 r. (data wpływu), podtrzymane w całości i bez modyfikacji pismem z dn. 25 lipca 2020 r. (data wpływu 29.07.2020 r.), w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (do dnia 10.08.2020 r.):

1. *„kwestionuję prawidłowość klasyfikacji działek o nr ewidencyjnych 76 oraz 77/1 („Działki”), zlokalizowanych w obrębie 0018 (Zawada Stara), w gminie Policzna, w powiecie zwoleńskim w woj. Mazowieckim, które to Działki sklasyfikowano w projekcie planu pod symbolem PR.2 jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej - podczas gdy projektowane przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenu objętego taką klasyfikacją (przedstawione w § 14) stoją w sprzeczności z planowanym sposobem wykorzystania Działek przez Spółkę, opisanym w procedowanym przez tut. Wójta Gminy wniosku Spółki o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa fermy drobiu w miejscowości Zawada Stara na działkach ew. o nr 76, 77/1 obręb 0018 w gminie Policzna, w powiecie zwoleńskim, w woj. mazowieckim w tym w szczególności poprzez wprowadzenie dla takiego terenu ograniczeń dotyczących maksymalnej dopuszczalnej obsady (do 20 DJP) oraz zbyt niskich wskaźników powierzchni zabudowy*
2. *kwestionuję prawidłowość zaniechania ustalenia dla Działek odrębnego i szczególnego sposobu zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu (w tym wskaźników zabudowy), który byłby zgodny z zamierzonym przez Spółkę wykorzystaniem Działek do celów związanych z realizacją przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko a polegającego na budowie fermy drobiu oraz jej późniejszej eksploatacji (tj. w ocenie Spółki dla Działek należało przyjąć odmienną i nieprzewidzianą w projekcie planu klasyfikację terenu, z dedykowanymi dla takiej klasyfikacji szczególnymi ustaleniami dotyczącymi przyszłego przeznaczenia i zagospodarowania terenu (w tym w zakresie maksymalnej dopuszczalnej obsady - DJP oraz w zakresie maksymalnych dopuszczalnych wskaźników zabudowy oraz gabarytów nowych obiektów);*
3. *kwestionuję § 14 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 lit. b („Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje (...) przeznaczenie podstawowe (...) chów i hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP”) - jako że projektowane przeznaczenie terenu:*
 - a) *nie uwzględnia zamierzonego i znanego tutejszym organom gminy sposobu zagospodarowania Działek przez Spółkę, a mianowicie zamiaru realizacji przez Spółkę przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko polegającego na budowie fermy drobiu (o obsadzie większej niż 20 DJP),*
 - b) *jest sprzeczne z podstawowymi założeniami planistycznymi studium uwarunkowań i kierunków uchwalonego uchwałą Nr VII/52/01 Rady Gminy Policzna z dnia 28 grudnia 2001 r. („Studium”), zastrzegającymi „możliwość lokalizowania nieokreślonych na planie obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej” (s. 21 części opisowej studium),*
 - c) *jest również sprzeczne ze sformułowanymi w Studium podstawowymi zasadami zagospodarowania obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (do funkcji rolniczych zalicza się również*

wielkoprzemysłowe fermy zwierząt), przewidującymi „Lokalizowanie i realizowanie obiektów nie zmieniających charakteru gruntów rolnych takich jak (...) budynków i urządzeń służących bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny (budynki gospodarcze; szklarnie, tunele; kotłownie do ogrzewania obiektów produkcyjnych; obiekty przeznaczone do produkcji drobiu rzeźnego, niosek i zwierząt futerkowych (...))”;

4. kwestionuję § 14 ust. 4 (dot. wskaźników zagospodarowania) - jako że projektowane zasady oraz wskaźniki zagospodarowania są sprzeczne z:
 - a) zamierzonym sposobem, zagospodarowania nieruchomości przez Spółkę (wskazany w pkt 1 powyżej) oraz nie pozwolą na pełną eksploatację należących do Spółki Działek i prowadzenie na niej nowoczesnych ferm drobiu, podczas gdy działalność taka nie stoi w sprzeczności z ustaleniami zawartymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
 - b) z podstawowymi założeniami planistycznymi i zasadami planistycznymi sformułowanymi w Studium dla terenów rolniczych (określonych w pkt 1.3 powyżej);
5. kwestionuję § 8 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 („Zakuje się lokalizacji (...) obiektów inwentarskich obsadzie powyżej 20 D.JP (...) Przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko) - i jednocześnie wnoszę o zniesienie ww. ograniczenia, jako że w sposób nadmierny ingeruje ono w prawo własności nieruchomości i zamierzoną działalność Spółki, opisaną w pkt 1.1 powyżej.”

Ad. 1: Przesłanki rozpatrzenia:

Ponieważ plan miejscowy co do zasady nie dokonuje klasyfikacji działek, przedmiotowa uwaga dotyczy w istocie ustalenia w projekcie planu dla wskazanych w uwadze nieruchomości:

- przeznaczenia terenu określonego jako „rolnicza przestrzeń produkcyjna”,
- ograniczenia maksymalnej obsady obiektów inwentarskich do 20 DJP oraz
- ustalenia wskaźników powierzchni zabudowy,

które to ustalenia stoją w sprzeczności z zamierzeniem inwestycyjnym składającego uwagę. Składający uwagę wskazuje przy tym, że zamierzenie to jest znane organowi sporządzającemu plan, ponieważ w tut. urzędzie gminy prowadzone jest postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla jej realizacji. Odnosząc się do zarzutu nieuwzględnienia w projekcie planu zamierzenia składającego uwagę w pierwszym rzędzie wskazać należy, że nie złożył on żadnych wniosków do projektu planu w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania planu, a w szczególności wniosków dotyczących swoich zamierzeń inwestycyjnych, które musiałyby być przedmiotem rozpatrzenia przez wójta gminy przy sporządzaniu projektu planu. Z treści przedmiotowej uwagi wynika, że podmiot ją wnoszący wyszedł z założenia, że cała charakterystyka jego zamierzenia jest znana organowi sporządzającemu plan z tytułu wszczęcia postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i nie będzie modyfikowana w trakcie procedury administracyjnej, która jest w toku ale nie zakończyła się jeszcze prawomocną decyzją. Jednak sam fakt prowadzenia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla działek wymienionych w uwadze nie świadczy o możliwości ich zagospodarowania zgodnie z zamierzeniami składającego uwagę. Postępowanie, o którym mowa, nie zostało zakończone ostateczną decyzją, a zatem nie jest przesądzone, że decyzja środowiskowa może zostać wydana zgodnie z obowiązującym prawem bez żadnych modyfikacji planowanego przedsięwzięcia ani nawet, że przedsięwzięcie to w ogóle może być realizowane w parametrach zbliżonych do zadeklarowanych w treści wniosku o wydanie decyzji środowiskowej.

Przechodząc do kwestii możliwości sporządzenia planu miejscowego nie w pełni uwzględniającego zamierzenia podmiotów władających nieruchomościami na obszarze nim objętym wskazać należy, że zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Plany takie kształtują (wraz z przepisami odrębnymi) sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów powołanej ustawy organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów przez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów położonych na obszarze gminy (tzw. kompetencje władztwa planistycznego). Nie ma zatem podstaw prawnych do uznania z góry, że już samo ustalenie w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenu w sposób odbiegający od oczekiwań składającego uwagę stanowi naruszenie przepisów prawa. Co prawda, zakres władztwa planistycznego nie jest nieograniczony, winien bowiem mieścić się w granicach określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także odpowiadać konstytucyjnej zasadzie proporcjonalności, w ramach której ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być wyważone pomiędzy

interesem publicznym a indywidualnym. Jednak dopiero stwierdzenie braku takiego wyważenia oraz proporcjonalności wprowadzonych ograniczeń może stanowić przesłankę do kwestionowania ustaleń planu. Wskazać należy, że w trakcie opracowania projektu przedmiotowego planu takie wyważenie miało miejsce, a rodzaj i skala zawartych w nim ograniczeń w wykonywaniu prawa własności jest uzasadniona wynikami wieloaspektowych analiz, zawartych w materiałach planistycznych sporządzonych na potrzeby planu miejscowego, w tym: w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz w analizie funkcji i form zabudowy obszaru objętego planem wraz z otoczeniem, przeprowadzonej pod kątem spełnienia przez nową zabudowę warunku „dobrego sąsiedztwa” w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z 2003 r.). W wyniku przeprowadzenia ww. analiz, za przesłanki wprowadzenia ograniczeń prawa własności przyjęto m.in. konieczność zapewnienia ochrony interesu innych osób oraz interesu publicznego w postaci ochrony zasobów środowiska, w tym środowiska zamieszkania i zdrowia ludzi. W przypadku obejmującego przedmiotowe nieruchomości terenu PR.2 ograniczenie skali przedsięwzięć związanych z chowem i hodowlą zwierząt oraz ograniczenie intensywności zabudowy w szczególności wynika z:

- funkcji miejscowości Zawada Stara, pełniącego rolę ośrodka rozwoju funkcji letniskowej, z planowanym utrzymaniem i rozwojem istniejącego tam już zagospodarowania rekreacyjno-wypoczynkowego (budynki rekreacji indywidualnej);
- bliskiego sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową zagrodową (niskotowarową) z budynkami mieszkalnymi, oraz zabudową mieszkaniową jednorodziną i letniskową;
- wymogów ochrony środowiska naturalnego i krajobrazu, w szczególności na obszarach cennych przyrodniczo;
- determinant ładu przestrzennego w postaci typowych, istniejących form i funkcji zabudowy obszaru objętego planem i jego otoczenia.

Przedsięwzięcie, o którym mowa w uwadze, odbiega funkcją, skalą oddziaływania środowiskowego i formami zainwestowania od dotychczasowych i przewidzianych w polityce przestrzennej gminy sposobów zagospodarowania obszaru. Jako takie nie tylko godzi w zastany ład przestrzenny i interesy dotychczasowych użytkowników terenu, ale także niweczy możliwość realizacji wskazanego w Studium wielofunkcyjnego, opartego na funkcjach rekreacji i wypoczynku oraz rolnictwa ekologicznego rozwoju obszaru i całej miejscowości Zawada Stara. Rozwiązanie przyjęte w planie uważa się zatem za uzasadnione i znajdujące oparcie w art. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ingerujące w sposób wykonywania prawa własności w sposób proporcjonalny do potrzeb ochrony innych wartości niż indywidualny interes ekonomiczny składający uwagę. Uwagę uznaje się zatem za bezzasadną.

Sposób rozpatrzenia uwagi nr 1 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.

Ad. 2: Przesłanki rozpatrzenia:

W przedmiotowej uwadze podnosi się zarzut braku wydzielenia w planie miejscowym odrębnego terenu, dla którego plan ten ustalałby specyficzne przeznaczenie oraz odpowiednie zasady zagospodarowania, które odpowiadałyby zamierzeniu składającego uwagę. Wskazać należy, że uwaga ta, choć zmierza do tego samego celu, co uwaga przytoczona w punkcie 1, jest jednak z nią sprzeczna. W wyżej omówionej uwadze (patrz: Ad.1) chodziło bowiem o niezgodne z zamierzeniami składającego uwagę sformułowanie przeznaczenia i ustalenie określonych zasad zagospodarowania w obrębie terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonego symbolem PR.2, podczas gdy niniejsza uwaga pośrednio postuluje wyznaczenie dla przedsięwzięcia planowanego przez składającego uwagę odrębnego terenu, o odrębnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania. Wydzielenie odrębnego terenu zawierającego przedmiotowe nieruchomości jest bowiem rozwiązaniem alternatywnym w stosunku do zmiany ustaleń planu dla całego terenu PR.2. W obu jednak przypadkach przesłanki rozpatrzenia uwag są takie same i zostały wyczerpująco omówione wyżej (patrz: Ad.1). Można je streścić poprzez stwierdzenie, że nie ma podstaw prawnych do uznania z góry, że każde przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego terenu w sposób odbiegający od oczekiwań czy planów składającego uwagę stanowi naruszenie przepisów prawa i nadmiernie ingeruje w wykonywanie prawa własności. Podkreślić także należy, że składający uwagę nie posiada aktualnie żadnego potwierdzenia w postaci prawomocnej decyzji administracyjnej, iż w aktualnym stanie prawnym możliwa i zgodna z prawem jest realizacja przedsięwzięcia, o którym mowa w uwadze. Jako że uznano, iż ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dla działek nr ewid. 76 i 77/1 w sposób umożliwiający realizację przedsięwzięcia w

postaci wielkotowarowej fermy hodowlanej o obsadzie kwalifikującej to przedsięwzięcie do kategorii mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko narusza interes publiczny, zastany ład przestrzenny i może naruszać interesy osób trzecich - uwagę uznaje się za bezzasadną.

Sposób rozpatrzenia uwagi nr 2 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.

Ad 3: Uwaga sprowadza się do tych samych zarzutów, które podniesiono w uwadze zacytowanej wyżej w pkt 1 i 2, przy czym tym razem odniesiona jest ona do konkretnie wskazanych zapisów § 14 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 lit. b projektu części tekstowej planu. Jest ona uzasadniona argumentami zgrupowanymi w trzech punktach, do których poniżej, po kolei odnosi się niniejsze rozstrzygnięcie.

Ad. 3a: Przesłanki rozpatrzenia:

Ponownie dla uzasadnienia zarzutów względem projektu planu podniesiona została niezgodność jego ustaleń z zamierzeniem składającego uwagę. Jak wykazano w opisie przesłanek rozpatrzenia uwag zawartych w punkcie 1 i 2, nie ma podstaw prawnych do uznania, że każde przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego terenu w sposób odbiegający od oczekiwań czy planów składającego uwagę stanowi naruszenie przepisów prawa i nadmiernie ingeruje w wykonywanie prawa własności. Podkreślić także należy, że składający uwagę nie posiada aktualnie żadnego potwierdzenia w postaci prawomocnej decyzji administracyjnej, iż w aktualnym stanie prawnym możliwa i zgodna z prawem jest realizacja przedsięwzięcia, o którym mowa w uwadze. Jako że uznano, iż ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dla działek nr ewid. 76 i 77/1 w sposób umożliwiający realizację przedsięwzięcia w postaci wielkotowarowej fermy hodowlanej o obsadzie kwalifikującej to przedsięwzięcie do kategorii mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko narusza interes publiczny, zastany ład przestrzenny i może naruszać interesy osób trzecich – wyżej omówione uzasadnianie uwagi uznaje się za niewystarczające.

Ad. 3b: Przesłanki rozpatrzenia:

Zapisy Studium o możliwości lokalizowania nieokreślonych na planie obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej, o których mowa w uwadze, nie są ustaleniami tego dokumentu w zakresie kierunków rozwoju danych funkcji, a analizą ustaleń zawartych w nieaktualnym planie ogólnym gminy. Znajdują się w części opisującej uwarunkowania rozwoju gminy: III Diagnoza stanu zagospodarowania oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy Policzna i odnoszą się do nieaktualnego już stanu prawnego. W żaden sposób nie można ich uznać za wiążące w stosunku do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w aktualnym stanie prawnym. Wyżej omówione uzasadnianie uwagi uznaje się za oparte na błędnych przesłankach.

Ad. 3c: Przesłanki rozpatrzenia:

Zapisy Studium, o których mowa w uwadze, odnoszą się do całości obszaru gminy. Określają one możliwe i dopuszczone przez Studium funkcje w rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Nie oznacza to jednak konieczności dopuszczenia w planie miejscowym lokalizacji każdej z wymienionych w przywołanym przepisie Studium funkcji rolniczych w dowolnej lokalizacji w obrębie wszystkich terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Taka interpretacja zapisów Studium prowadziłaby bowiem do absurdalnych i sprzecznych z innymi regulacjami tego dokumentu wniosków, że np. wielkotowarowe fermy hodowlane, skalsyfikowane jako przedsięwzięcia zawsze znacząco oddziałujące na środowisko winny być dopuszczone do lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych lub rekreacyjnych, czy na terenach cennych przyrodniczo, a jakiegokolwiek ograniczenia w takich lokalizacji miałyby być sprzeczne ze studium. Tak jednak nie jest. Sprzecznym ze studium byłyby bowiem tylko takie ustalenia planu miejscowego, które uniemożliwiłyby realizację na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej wszystkich wymienionych w przywołanym przepisie Studium funkcji rolniczych, a nie tylko wybranych, a w szczególności takich których lokalizacja byłaby sprzeczna z innymi ustaleniami studium. Dlatego szczegółowy program funkcjonalny dla terenów w planie ustala się w oparciu o miejscowe uwarunkowania, biorąc pod uwagę również funkcję terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie oraz kompleksową, a nie wybiórczą interpretację zapisów Studium. Ustalenia studium przewidują bowiem m.in.

- określenie funkcji miejscowości Zawada Stara w roli ośrodka rozwoju zabudowy letniskowej, z planowanym utrzymaniem i rozwojem istniejącego tam już zagospodarowania o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej;
- wyznaczenie w obrębie obszaru objętego przedmiotowym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji mieszkaniowo-letniskowej i letniskowej;

- preferencje dla ekologicznego kierunku rozwoju rolnictwa.

Dopuszczenie realizacji przedsięwzięcia, o którym mowa w uwadze, bezsprzecznie niweczy możliwość wskazanego w Studium wielofunkcyjnego, opartego na funkcjach rekreacji i wypoczynku oraz rolnictwa ekologicznego rozwoju miejscowości Zawada Stara. Realizacja wielkotowarowej fermy hodowlanej, sklasyfikowanej jako przedsięwzięcie zawsze znacząco oddziałujące na środowisko, powodowałoby by bowiem liczne konflikty funkcjonalno-przestrzenne z aktualnym i przewidzianym w Studium zainwestowaniem przedmiotowego obszaru. Rozwiązania przyjęte w planie uważa się zatem za uzasadnione i znajdujące oparcie zarówno w przepisach art. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i w ustaleniach Studium. Zarzut sprzeczności zapisów planu z ustaleniami studium uznaje się zatem za bezzasadny.

Sposób rozpatrzenia uwagi nr 3 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.

Ad 4: Uwaga odnosi się do wskazanych zapisów § 14 ust. 4 projektu części tekstowej planu, dotyczących ustalenia wskaźników zagospodarowania terenu, przy czym uwaga nie precyzuje które konkretnie wskaźniki są kwestionowane. Jest ona uzasadniona argumentami zgrupowanymi w dwu punktach, do których poniżej, po kolei odnosi się niniejsze rozstrzygnięcie.

Ad. 4a: Przesłanki rozpatrzenia:

Po raz kolejny dla uzasadnienia zarzutów względem projektu planu podniesiona została niezgodność jego ustaleń z zamierzeniem składającego uwagę oraz rzekoma zgodność ze Studium lokalizacji tego zamierzenia. Argumenty te zostały wyczerpująco omówione i odrzucone w opisie przesłanek rozpatrzenia uwagi nr 1 i nr 3 (patrz: Ad.1 i Ad.3c). W tym kontekście można jedynie dodać, że obowiązujący dokument Studium nie określa żadnych wskaźników ani parametrów dla nowej zabudowy, zatem parametry te dla poszczególnych terenów mogą zostać określone w planie miejscowym poprzez ich dostosowanie do uwarunkowań lokalnych i specyfiki funkcji realizujących ustalone w planie przeznaczenie terenów.

Nowością w uzasadnieniu uwagi jest natomiast zarzut, że plan "nie pozwala na pełną eksploatację" działek, do których tytuł prawny posiada podmiot składający uwagę. W stosunku do tego argumentu w pierwszym rzędzie wskazać należy, że prawo własności i sposób jego wykonywania nie są nieograniczone i podlegają przepisom obowiązującego prawa. Możliwość realizacji na przedmiotowych nieruchomościach przedsięwzięcia w postaci fermy drobiu, o której mowa w uwadze nie została jednak potwierdzona żadną prawomocną decyzją administracyjną, podczas gdy ustalenia analiz dokonanych w ramach prac nad projektem planu dają podstawy do stwierdzenia, że inwestycja ta nie mogłaby być zlokalizowana bez naruszenia kompleksowo, a nie wybiórczo interpretowanych ustaleń Studium, zasad lokalizacji nowej zabudowy w drodze decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy, interesu publicznego i interesu osób trzecich. Bezpodstawne jest więc stwierdzenie, iż to plan "nie pozwala na pełną eksploatację" działek, do których tytuł prawny posiada podmiot składający uwagę, jak również bezpodstawne jest samo założenie, że „pełna eksploatacja działek” jest tożsama z realizacją zamierzenia składającego uwagę.

Dodać także należy, że ustalenia planu nie ograniczają możliwości użytkowania przedmiotowych nieruchomości w sposób dotychczasowy (jako użytki rolne), a nieruchomości te, do czasu wejścia w życie ustaleń planu miejscowego, nie posiadają określonego przeznaczenia. Nie zostało także stwierdzone żadną prawomocną decyzją administracyjną, że dowolne użytkowanie rolnicze tych nieruchomości byłoby uznane za zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem terenu, o ile za takie przeznaczenie można uznać jego rolniczą klasyfikację w ewidencji gruntów. Przesądzić o tym mogłoby dopiero wydanie np. decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, skoro art. 4 ust. 2 ww. ustawy stanowi, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „...określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu...”. Pewne uprawdopodobnienie możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie mogłoby mieć natomiast miejsce w przypadku wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji tej inwestycji. Decyzje takie nie zostały jednak wydane, a ustalenia dokonane w trakcie sporządzania przedmiotowego planu miejscowego prowadzą do wniosku, że ich wdaniu sprzeciwia się wiele istotnych uwarunkowań prawnych i faktycznych. Nie ma zatem podstaw do stwierdzenia, że przyjęcie planu w przedkładanej postaci spowoduje spadek wartości nieruchomości i wystąpienie skutków finansowych, o których mowa w art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Omówione zarzuty uznaje się zatem za bezzasadne.

Ad. 4b: Przesłanki rozpatrzenia:

Przedmiotowa część uzasadnienia uwagi nr 3 ponownie odnosi się do błędnie interpretowanego przez wnoszącego uwagę fragmentu Studium (s. 21 części opisowej, w którym mowa o możliwości lokalizacji w ramach terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej „obiektów nie zmieniających charakteru gruntów rolnych takich jak (...) budynków i urządzeń służących bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny (budynki gospodarcze; szklarnie, tunele; kotłownie do ogrzewania obiektów produkcyjnych; obiekty przeznaczone do produkcji drobiu rzeźnego, niosek i zwierząt futerkowych (...))”). Jak wskazano w opisie przesłanek rozpatrzenia uwagi nr 2 (patrz: Ad.3b), zapisy te nie są ustaleniami tego dokumentu w zakresie kierunków rozwoju danych funkcji, a analizą ustaleń zawartych w nieaktualnym planie ogólnym gminy. Niezależnie od błędnej interpretacji zapisów Studium przez wnoszącego uwagę, argumentacja polegająca na wywodzeniu z zapisów tego dokumentu dopuszczalnego sposobu zagospodarowania nieruchomości, pozwalającego na „pełną eksploatację” tych nieruchomości, jest chybiona także ze względów czysto prawnych. Zgodnie z przepisami art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”, a nie w Studium. Art. 4 ust. 2 ww. ustawy stanowi natomiast, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „...określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu...”. Zgodnie z brzmieniem art. 9 ust. 1 ww. ustawy, celem przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest jedynie określenie „lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego”, będących częścią „określenia kierunków polityki przestrzennej gminy”, a nie ustalenie przeznaczenia czy zasad zagospodarowania poszczególnych nieruchomości w sposób wiążący organy gminy niezależnie od ustaleń planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy. Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się, iż uwaga oparta została na błędnych przesłankach, w związku z czym uważa się ją za bezzasadną.

Sposób rozpatrzenia uwagi nr 4 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.

Ad. 5: Przesłanki rozpatrzenia:

Przedmiotowa uwaga odnosi się do konkretnie wskazanych zapisów projektu planu, zawartych w § 8 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 w zakresie, w jakim wykluczają one lokalizację obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP, ponieważ ograniczenie to jest niezgodne z zamierzeniem wnoszącego uwagę i jego zdaniem nadmiernie ingeruje w wykonywanie prawa własności. Poza wskazaniem ww. przepisów projektu planu uwaga nie wnosi żadnej nowej argumentacji, która nie była jeszcze przedmiotem analiz przy okazji rozpatrzenia uwag nr 1-4. W stosunku do tej uwagi pozostają zatem w mocy przesłanki rozpatrzenia ww. uwag.

Zgodnie z aktualną linią orzecznictwa w tym zakresie, w planie określa się „...*przeznaczenie terenu biorąc pod uwagę, iż władztwo planistyczne jest wyjątkiem od zasad nienaruszalności własności gruntu przez władze publiczne. Zatem każde, dodatkowe ograniczenie winno być adekwatnie szczegółowe i wiarygodnie uzasadnione.*” (wyrok WSA w Szczecinie z dn. 25 maja 2016 r., sygn. akt.: II SA/Sz 218/16). W przedmiotowym przypadku, rodzaj i skala ograniczeń w wykonywaniu prawa własności zastosowanych w ustaleniach projektu planu jest uzasadniona wynikami wieloaspektowych analiz, zawartych w materiałach planistycznych sporządzonych na potrzeby planu miejscowego, w tym: w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz w analizie funkcji i form zabudowy obszaru objętego planem wraz z otoczeniem, przeprowadzonej pod kątem spełnienia przez nową zabudowę warunku „dobrego sąsiedztwa” w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z 2003 r.). W wyniku przeprowadzenia ww. analiz, za przesłanki wprowadzenia ograniczeń prawa własności przyjęto m.in. konieczność zapewnienia ochrony interesu innych osób oraz interesu publicznego w postaci ochrony zasobów środowiska, w tym środowiska zamieszkania i zdrowia ludzi. W przypadku obejmującego przedmiotowe nieruchomości terenu PR.2 ograniczenie skali przedsięwzięć związanych z chowem i hodowlą zwierząt oraz ograniczenie intensywności zabudowy w szczególności wynika z:

- funkcji miejscowości Zawada Stara, pełniącego rolę ośrodka rozwoju funkcji letniskowej, z planowanym utrzymaniem i rozwojem istniejącego tam już zagospodarowania rekreacyjno-wypoczynkowego (budynki rekreacji indywidualnej);
- bliskiego sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową zagrodową (niskotowarową) z budynkami mieszkalnymi, oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną i letniskową;
- wymogów ochrony środowiska naturalnego i krajobrazu, w szczególności na obszarach cennych przyrodniczo;

- determinant ładu przestrzennego w postaci typowych, istniejących form i funkcji zabudowy obszaru objętego planem i jego otoczenia.

Przedsięwzięcie, o którym mowa w uwadze, odbiega funkcją, skalą oddziaływania środowiskowego i formami zainwestowania od dotychczasowych i przewidzianych w polityce przestrzennej gminy sposobów zagospodarowania obszaru. Jako takie nie tylko godzi w zastany ład przestrzenny i interesy dotychczasowych użytkowników terenu, ale także niweczy możliwość realizacji wskazanego w Studium wielofunkcyjnego, opartego na funkcjach rekreacji i wypoczynku oraz rolnictwa ekologicznego rozwoju obszaru i całej miejscowości Zawada Stara. Rozwiązanie przyjęte w planie uważa się zatem za uzasadnione i znajdujące oparcie w art. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, a ingerujące w sposób wykonywania prawa własności w sposób proporcjonalny do potrzeb ochrony innych wartości niż indywidualny interes ekonomiczny składającego uwagę. Zarzut nadmiernej ingerencji w wykonywanie prawa własności uznaje się zatem za bezzasadny. Jednocześnie wskazuje się, za utrwaloną linią orzecznictwa, iż " (...) *prawo własności - co niejednokrotnie podkreślał Trybunał Konstytucyjny, nie jest prawem absolutnym i nieograniczonym. Jedną z prawnych form kształtowania jego treści jest właśnie plan zagospodarowania przestrzennego, który zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego* (wyrok WSA w Szczecinie z dn. 25 czerwca 2019 r., sygn. akt.: II SA/Sz 214/19).

Sposób rozpatrzenia uwagi nr 5 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.

Wykaz nieuwzględnionych uwag wraz ze sposobem ich rozpatrzenia przez Radę Gminy zawiera tabela nr 1.

Tabela nr 1: WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA

Wykaz dotyczy: projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zawada Stara - etap I

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy NR XXV/160/2020 z dnia 28 października 2020 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<p>Uwagi wniesione na piśmie w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (do dnia 30.06.2020 r.) oraz podtrzymane w całości i bez modyfikacji pismem z dn. 25 lipca 2020 r. (data wpływu 29.07.2020 r.), w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (do dnia 10.08.2020 r.)</p>										
1	30.06.2020 29.07.2020	Krzyżanowski Partners spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pionkach, ul. Zakładowa 7, 26-670 Pionki	kwestionuję prawidłowość klasyfikacji działek o nr ewidencyjnych 76 oraz 77/1 („Działki”), zlokalizowanych w obrębie 0018 (Zawada Stara), w gminie Policzna, w powiecie zwoleńskim w woj. Mazowieckim, które to Działki sklasyfikowano w projekcie planu pod symbolem PR.2 jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej - podczas gdy projektowane przeznaczenie oraz zasady	dz. nr ewid. 76 oraz 77/1 obręb Zawada Stara	1. Wyznacza się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami PR.1 i PR.2. 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: 1) przeznaczenie podstawowe: a) pola uprawne i sady, b) chów i hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP; c) łąki i pastwiska, d) uprawy szklarniowe; 2) przeznaczenie uzupełniające:	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Pismem z dn. 25 lipca 2020 r. (data wpływu 29.07.2020 r.), za pośrednictwem pełnomocnika, p. R... B...-J... firma Krzyżanowski Partners Sp. z o.o.

		zagospodarowania terenu objętego taką klasyfikacją (przedstawione w § 14) stoją w sprzeczności z planowanym sposobem wykorzystania Działek przez Spółkę, opisanym w procedowanym przez tut. Wójta Gminy wniosku Spółki o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa fermy drobiu w miejscowości Zawada Stara na działkach ew. o nr 76, 77/1 obręb 0018 w gminie Policzna, w powiecie zwoleńskim, w woj. mazowieckim w tym w szczególności poprzez wprowadzenie dla takiego terenu ograniczeń dotyczących maksymalnej dopuszczalnej obsady (do 20 DJP) oraz zbyt niskich wskaźników powierzchni zabudowy;		a) zabudowa zagrodowa; b) wody powierzchniowe śródlądowe, c) zieleń nieurządzona, d) obiekty towarzyszące.					podtrzymała uwagi złożone pismem z dnia 29.06.2020 r. Wszystkie ww. uwagi ponownie zostały uznane przez wójta za bezzasadne
2		kwestionuję prawidłowość zaniechania ustalenia dla Działek odrębnego i szczególnego sposobu zagospodarowania oraz przeznaczenia terenu (w tym wskaźników zabudowy), który byłby zgodny z zamierzonym przez Spółkę	dz. nr ewid. 76 oraz 77/1 obręb Zawada Stara	1. Wyznacza się tereny rolniczej prze-strzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami PR.1 i PR.2. 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: 1) przeznaczenie podstawowe: a) pola uprawne i sady,	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	

			<p>wykorzystaniem Działek do celów związanych z realizacją przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko a polegającego na budowie fermy drobiu oraz jej późniejszej eksploatacji (tj. w ocenie Spółki dla Działek należało przyjąć odmienną i nieprzewidzianą w projekcie planu klasyfikację terenu, z dedykowanymi dla takiej klasyfikacji szczególnymi ustaleniami dotyczącymi przyszłego przeznaczenia i zagospodarowania terenu (w tym w zakresie maksymalnej dopuszczalnej obsady - DJP oraz w zakresie maksymalnych dopuszczalnych wskaźników zabudowy oraz gabarytów nowych obiektów);</p>	<p>b) chów i hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP; c) łąki i pastwiska, d) uprawy szklarniowe; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa zagrodowa; b) wody powierzchniowe śródlądowe, c) zieleń nieurządzona, d) obiekty towarzyszące. 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje: 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu: a) realizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolnostojących; b) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa; 2) geometria dachów nowych budynków: a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

					<p>lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub</p> <p>b) dachy strome: jednopłaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub</p> <p>c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,</p> <p>d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.</p> <p>4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:</p> <p>1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:</p> <p>a) minimalna - 0,01,</p> <p>b) maksymalna - 0,6;</p> <p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;</p> <p>3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;</p>				
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--

					<p>4) gabaryty nowych obiektów:</p> <p>a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 20m;</p> <p>b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 30m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;</p> <p>c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;</p> <p>d) maksymalna wysokość budowli: 25m;</p> <p>e) maksymalna wysokość budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m, - w przypadku pozostałych budynków: 9,5m. 					
3		kwestionuję § 14 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 lit. b („Dla terenu, o którym mowa w ust. 1	dz. nr ewid. 76 oraz 77/1 obręb	1. Wyznacza się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nie-		

		<p>powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje (...) przeznaczenie podstawowe (...) chów i hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP") - jako że projektowane przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie uwzględnia zamierzonego i znanego tutejszym organom gminy sposobu zagospodarowania Działek przez Spółkę, a mianowicie zamiaru realizacji przez Spółkę przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko polegającego na budowie fermy drobiu (o obsadzie większej niż 20 DJP), - jest sprzeczne z podstawowymi założeniami planistycznymi studium uwarunkowań i kierunków uchwalonego uchwałą Nr VII/52/01 Rady Gminy Policzna z dnia 28 grudnia 2001 r. („Studium”), zastrzegającymi „możliwość lokalizowania nieokreślonych na planie obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej” (s. 21 części opisowej studium), 	Zawada Stara	<p>oznaczone na rysunku planu symbolami PR.1 i PR.2.</p> <p>2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe:</p> <p>....,</p> <p>b) chów i hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP;</p> <p>....</p>				uwzględniona
--	--	---	-----------------	---	--	--	--	--------------

			- jest również sprzeczne ze sformułowanymi w Studium podstawowymi zasadami zagospodarowania obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (do funkcji rolniczych zalicza się również wielkoprzemysłowe fermy zwierząt), przewidującymi „Lokalizowanie i realizowanie obiektów nie zmieniających charakteru gruntów rolnych takich jak (...) budynków i urządzeń służących bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny (budynki gospodarcze; szklarnie, tunele; kotłownie do ogrzewania obiektów produkcyjnych; obiekty przeznaczone do produkcji drobiu rzeźnego, niosek i zwierząt futerkowych (...))”;					
4		kwestionuję § 14 ust. 4 (dot. wskaźników zagospodarowania) - jako że projektowane zasady oraz wskaźniki zagospodarowania są sprzeczne z: - zamierzonym sposobem, zagospodarowania nieruchomości przez Spółkę (wskazany w pkt 1 powyżej) oraz nie pozwolą na	dz. nr ewid. 76 oraz 77/1 obręb Zawada Stara	4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje: 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej za-budowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: a) minimalna - 0,01, b) maksymalna - 0,6;	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona

			<p>pełną eksploatację należących do Spółki Działek i prowadzenie na niej nowoczesnych ferm drobiu, podczas gdy działalność taka nie stoi w sprzeczności z ustaleniami zawartymi w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; - z podstawowymi założeniami planistycznymi i zasadami planistycznymi sformułowanymi w Studium dla terenów rolniczych (określonych w pkt 1.3 powyżej);</p>		<p>2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%; 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%; 4) gabaryty nowych obiektów: a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 20m; b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 30m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył; c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych; d) maksymalna wysokość budowli: 25m;</p>					
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

				e) maksymalna wysokość budynków: - w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m, - w przypadku pozostałych budynków: 9,5m.					
5		kwestionuję § 8 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 („Zakazuje się lokalizacji (...) obiektów inwentarskich obsadzie powyżej 20 D.JP (...) Przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko) - i jednocześnie wnoszę o zniesienie ww. ograniczenia, jako że w sposób nadmierny ingeruje ono w prawo własności nieruchomości i zamierzoną działalność Spółki, opisaną w pkt 1.1 powyżej;	dz. nr ewid. 76 oraz 77/1 obręb Zawada Stara	1. Zakazuje się lokalizacji: 1) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska, 2) obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP, 3) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.	-	uwaga nie-uwzględniona	-	uwaga nie-uwzględniona	

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXV/160/2020
RADY GMINY POLICZNA
z dnia 28 października 2020 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Policzna rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zawada Stara - etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

§1

W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zawada Stara - etap I oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia stwierdza się, że z jego ustaleń wynikać będzie potrzeba realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy, w postaci:

- a) budowy sieci wodociągowej o długości 605 mb (szacowany koszt 194 810 zł);
- b) budowy układu drogowego o długości jezdni 605 mb (szacowany koszt 1 133 165 zł);
- c) budowy sieci energetycznej oświetlenia ulicznego terenów zainwestowania za pomocą 33 słupów oświetleniowych (szacowany koszt 264 000 zł).

§2

1. Stosownie do ustalenia zawartego w §1, finansowanie wymienionych tam inwestycji odbywać się będzie poprzez:

- a) wydatki z budżetu gminy lub
- b) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:

 - programu rozwoju lokalnego,
 - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - funduszy unijnych,
 - innych środków zewnętrznych lub;

- c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym (w tym w formie „partnerstwa publiczno-prywatnego” – „PPP”).

2. Wszelkie inne elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem lub przedsiębiorców realizujących zadania z zakresu infrastruktury technicznej które nie należą do zadań własnych gminy).

§3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Policzna.