UCHWAŁA NR ……..

RADY GMINY RADZANÓW

z dnia …… r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Józefowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1372, z późn.zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn.zm.) oraz Uchwały Nr XV/123/2020 Rady Gminy Radzanów z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Józefowo stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radzanów przyjętego Uchwałą Nr XXIX/162/2018 Rady Gminy Radzanów z dnia 19 lutego 2018 r., uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Józefowo, zwany w dalszej części planem.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym jak załącznikach nr 1 i 2 w uchwale nr XV/123/2020 Rady Gminy Radzanów z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Józefowo.
3. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego:
   1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
   2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, wykonanego dla poszczególnych jednostek planistycznych oznaczonych symbolami literowymi:
      a) załącznik nr 1 – jednostka planistyczna – Gradzanowo Włościańskie – symbol literowy - a;
      b) załącznik nr 2 – jednostka planistyczna – Józefowo – symbol literowy - b;
   3) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
   4) załącznika nr 4 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Radzanów;
   5) załącznika nr 5 – danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem (w wersji elektronicznej).

§2.

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

2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
   1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
   5) wymiarowania podanego w metrach.
3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
   1) pomników przyrody;
   2) położenia obszaru planu w zasięgu Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
   3) granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 "Działdowo"
   4) położenia obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska";
   5) zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
   6) obszaru stanowisk archeologicznych AZP; numeru obszaru AZP, numeru stanowiska archeologicznego na obszarze AZP; numeru stanowiska archeologicznego w miejscowości;
   7) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza;
   8) granicy strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza;
   9) granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%;
   10) granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10%.
4. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń dotyczących granic administracyjnych:
   1) granicy gminy;
   2) granica powiatu.
5. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 2, 3 i 4 stanowią oznaczenia informacyjne.
6. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
   1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
   2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i przepisami szczegółowymi planu.
7. 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

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

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

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

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

14) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

ROZDZIAŁ II
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE
§3.

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

b) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

c) **granicy planu –** należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;

d) **linii rozgraniczającej –** należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;

e) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;

f) **obsadzie** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach i obiektach inwentarskich;

g) **obszarze planu –** należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym opracowaniem wyodrębniony granicą planu;

h) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

i) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;

j) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

k) **przeznaczenie dopuszczalne -** należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia funkcję podstawową lub występuje zamiennie według ustaleń szczegółowych;

l) **przepisach odrębnych –** należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;

m) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

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

o) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

p) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym ogólnospołeczną lub komercyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem §6 ust. 1, pkt 9;

q) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, 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;

r) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty; pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;

s) **zabudowie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY OGÓLNE
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym
§4.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
   1) **RM –** teren zabudowy zagrodowej;
   2) **RU –** teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
   3) **R –** teren rolniczy;
   4) **US –** teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
   5) **Z –** teren zieleni;
   6) **ZL –** teren lasu;
   7) **WP** – teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
   8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych stojących;
   9) **ZC/ZL** - teren cmentarza na gruntach leśnych;
   10) **R/ZZ –** teren rolniczy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
   11) **Z/ZZ –** teren zieleni na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
   12) **ZL/ZZ –** teren lasu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
   13) **KD(Z)** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
   14) **KD(D)** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
§5.

1. Zasady ochrony ładu przestrzennego:
   1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
   2) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji istniejących budynków w dniu uchwalania planu, o ile wykonanie termomodernizacji nie naruszy przepisów odrębnych;
   3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w całości lub w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;
   4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze

przeznaczonym do zabudowy, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczegółowych planu, a nadbudowa wyłącznie w obrysie budynku;

5) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN, RM, RU, R, US** lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką lub bezpośrednio przy tej granic z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;

6) ogrodzenia od strony dróg powiatowych należy realizować w obszarze, w którym dopuszcza się budowę wiat, tymczasowych obiektów budowlanych oraz budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;

7) zakazuje się tworzenia nowych dominant w krajobrazie w postaci zgrupowań budynków inwentarskich, gdzie za zgrupowanie budynków należy rozumieć co najmniej trzy budynki inwentarskie, oddalone wzajemnie od siebie na odległość mniejszą niż 50 m w ramach jednej działki budowlanej.

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

§6.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

   1) obszar planu znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka Warszawska",
      a) zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 „Zbiornik Działdowo” - jednostka planistyczna – Gradzanowo Włościańskie - symbol literowy – a;
      b) w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214 „Zbiornik Działdowo” - jednostka planistyczna – Józefowo - symbol literowy – b;

   2) ochrona głównych zbiorników wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

   5) 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;

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

   7) ustala się nakaz, by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
      a) adaptuje się istniejące obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie;
      b) zakazuje się zwiększania obsad w istniejących obiektach związanych z chowem i hodowlą zwierząt, obiektach inwentarskich i budynkach inwentarskich ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych planu;

8) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;

10) nakazuje się w obszarze planu realizacji usług wyłącznie jako usług nieuciążliwych;

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

12) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
   a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RM, RU** i **R** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
   c) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.

13) w związku z występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej, zabudowę na terenach określonych w pkt 12 należy realizować z wykorzystaniem rozwiązań technicznych i technologicznych, które pozwolą spełnić wymagania dotyczące norm poziomu hałasu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w zasięgu Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

1) nakaz zachowania i ochrony pomników przyrody tj.:
   a) dębu szypułkowego o obwodzie 222 cm i wysokości 17 m;
   b) dębu szypułkowego o obwodzie 263 cm i wysokości 18 m;
   c) dębu szypułkowego o obwodzie 298 cm i wysokości 27 m;
   d) dębu szypułkowego o obwodzie 241 cm i wysokości 24 m;
   e) dębu szypułkowego o obwodzie 228 cm i wysokości 20 m;
   f) dębu szypułkowego o obwodzie 299 cm i wysokości 25 m;
   g) dębu szypułkowego o obwodzie 370 cm i wysokości 29 m;
   h) lipa drobnolistna o obwodzie 300 cm i wysokości 17 m;

2) w stosunku do pomników przyrody o których mowa w pkt.1 obowiązuje nakaz stosowania przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody podczas wszelkich prac dotyczących pomnika przyrody oraz inwestycji realizowanych w jego otoczeniu.

4. Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§7.

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   1) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej – Józefowo – symbol literowy – b zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych: cmentarz ewangelicki z 1 ćw. XX w.
   2) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej – Gradzanowo Włościańskie – symbol literowy - a obszar zabytków archeologicznych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
      a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 39, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 5;
      b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 40, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 6;
      c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 41, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 7;
      d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 42, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 8;
      e) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 44, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 9;
      f) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 46, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 11;
      g) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 47, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 12;
      h) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 49 , nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 14;
      i) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 50, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 3;
      j) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 51, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 15;
      k) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 52, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 16;
      l) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 53, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 2;
      m) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 54, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 17;
      n) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 55, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 18;
      o) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 56 , nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 19;
      p) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 57, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 20;
      q) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 58, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 21;
      r) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 59, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 22;

s) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 60, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 23.

3) zachowuje się w granicach jednostki planistycznej – Józefowo – symbol literowy – b obszar zabytków archeologicznych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
   a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 1, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 2;
   b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 3, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 4;
   c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 4, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 5;
   d) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 5, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 6;
   e) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 6, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 7;
   f) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 7, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 8;
   g) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 8, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 9;
   h) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 9, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 10;
   i) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 15, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 11;
   j) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 16, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 12;
   k) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 17, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 13;
   l) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 18, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 14;
   m) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 38, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 15;
   n) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 42, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 8;
   o) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 43, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 16;
   p) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 42-58, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP – 45, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 10.

2. W obrębie cmentarza, o którym mowa w ust 1 pkt 1 ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje ochrona układu przestrzennego i historycznego sposobu zagospodarowania, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona elementów małej architektury.

3. W odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W graniach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§8.

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

§9.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w przepisach szczegółowych planu.
2. Adaptuje się istniejące zagospodarowanie, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych.
3. Dopuszcza się dokonanie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków pod bezwzględnym warunkiem zachowania parametrów wynikających z: zasady ochrony środowiska, wskaźników zagospodarowania terenów elementarnych oraz parametrów technicznych zabudowy określonych w przepisach szczegółowych planu.
4. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania budynków powodującą zwiększanie obsady zwierząt określonej w przepisach szczegółowych planu w zasadach ochrony środowiska.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§10.

1. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **R/ZZ, Z/ZZ, ZL/ZZ, ZC/ZL** wynikający z występowania na tych terenach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem planu.
2. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
   a) w jednostce planistycznej – Gradzanowo Włościańskie - symbol literowy – a oraz w jednostce planistycznej – Józefowo - symbol literowy - b: forma ochrony przyrody, o której mowa w §6 ust. 2;
   b) w jednostce planistycznej – Gradzanowo Włościańskie - symbol literowy - a: obszary zabytkowe, o których mowa w §7, ust. 1 pkt 3;
   c) w jednostce planistycznej – Józefowo - symbol literowy - b: obszary zabytkowe, o których mowa w §7, ust. 1 pkt 1 i 2;
   d) w jednostce planistycznej – Józefowo - symbol literowy – b: obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
3. W granicach planu nie występują:
   1) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
   2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
   3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§11.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem **US**:
   1) minimalna powierzchnia działek – 1500 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.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w przepisach ogólnych i szczegółowych planu.

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

§ 12.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   1) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **R/ZZ, Z/ZZ** i **ZL/ZZ** obowiązuje zakaz zabudowy wynikający z położenia tych terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego;
   2) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
   3) ustala się zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
   4) w granicach strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m i strefy ochrony sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **b-1ZC/ZL;**
   5) w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych; przy realizacji zabudowy, zagospodarowania oraz nasadzeń zieleni należy stosować odpowiednie odległości od sieci wynikające z przepisów odrębnych;
   6) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego;

7) dla obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych dotyczących oznaczania oraz zgłaszania obiektów budowlanych.

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

§13.

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) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi powiatowe i gminne drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi **KD(Z)** i **KD(D);**
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 elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
   a) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym w ramach zabudowy zagrodowej dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, R, RU**;
   b) 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 500 m^2;
   c) 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m^2 powierzchni zabudowy dla budynku lub zespołu budynków inwentarskich, o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 1000 m^2;
   d) dla terenów elementarnych niewymienionych w lit. a) – c) w ilości niezbędnej do obsługi terenu i zabudowy;
5) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
   a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
   b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
   c) nie mniej niż 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
   d) nie mniej niż 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
6) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych.

§14.

1. 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) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;

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

4) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo – jezdnych wyznaczonych w planie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
   a) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi, **RM, RU, R, US** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
   b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RM, RU, R, Z** w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych i leśnych;

5) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w przebiegu prostopadłym oraz stref ochronnych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **WP**;

6) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu.

2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

   1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

   2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

   3) 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;

   4) 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 minimalną średnicę sieci wodociągowej 32 mm;
      b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych;

3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

   1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

   2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
      a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej 80 mm;

   3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;

5) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg oraz terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę, z zastrzeżeniem lit. a i lit. b, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   a) dopuszcza się dla terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę indywidualne zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   b) wyjątek wynikający z lit. a nie dotyczy wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych powstałych przy realizacji zabudowy związanej z budynkami lub zespołami budynków inwentarskich i obiektów inwentarskich o łącznej obsadzie nie mniejszej niż 120 DJP;

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

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

4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

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

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.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

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

2) dopuszcza się ogrzewanie paliwami niskoemisyjnymi oraz energią elektryczną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniw fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;

3) do ogrzewania budynków ustala się stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności, które przy wytwarzaniu energii cieplnej nie będą powodowały przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

§ 15.

1. Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

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

§16.

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

1) **RU, RM, R** – 30%;

2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE PLANU
JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – GRADZANOWO WŁOŚCIAŃSKIE – SYMBOL LITEROWY - a

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych w planie
§17.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-1RM, a-2RM, a-3RM, a-4RM, a-5RM, a-6RM, a-7RM, a-8RM, a-9RM, a-10RM, a-11RM, a-12RM, a-13RM, a-14RM, a-15RM, a-16RM** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy;
   3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
      a) budynek mieszkalny jednorodzinny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
      b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
   4) zasady ochrony środowiska:
      a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
   5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
      a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
      b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
      c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,20 powierzchni działki budowlanej;
   6) wysokość zabudowy:
      a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
      b) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie wyżej niż 9,5 m,
      c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
      d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 7,0 m;
      e) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
   7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
      a) szerokość elewacji frontowej:
         - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
         - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
      b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
         - maksymalnie. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;

- maksymalnie 1500 m^2 – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
- maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

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

d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
- dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

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

g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-1RU, a-2RU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy, zabudowa zagrodowa;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowe 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska:
a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP czyli poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:
a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe
b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;

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

a) szerokość elewacji frontowej:
   - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
   - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
   - maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
   - maksymalnie 1500 m^2 – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
   - maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
   - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
   - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
   - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
   - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m^2.

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-1R, a-2R, a-3R, a-4R, a-5R, a-6R, a-7R, a-8R, a-9R, a-10R, a-11R, a-12R, a-13R, a-14R, a-15R, a-16R, a-17R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z obsługa gospodarstwa rolnego;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
   b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków lub obiektów;
   d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
      - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska:
   a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 95% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,02 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,002 maksymalnie 0,02 powierzchni działki budowlanej;
6) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
e) wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m;
f) wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;

7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
a) szerokość elewacji frontowej:
- maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
- maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
- maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
- maksymalnie 1500 m^2 – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
- maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
c) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;
d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
- dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

8) minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m^2.

4. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-1Z, a-2Z, a-3Z, a-4Z, a-5Z, a-6Z, a-7Z,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleń;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
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 §14 ust. 1 pkt 4 lit b).

5. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **a-1ZL, a-2ZL, a-3ZL, a-4ZL, a-5ZL, a-6ZL, a-7ZL, a-8ZL, a-9ZL, a-10ZL, a-11ZL, a-12ZL, a-13ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-1WS, a-2WS, a-3WS, a-4WS, a-5WS, a-6WS, a-7WS, a-8WS, a-9WS, a-10WS, a-11WS,** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
   b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   c) dopuszcza się budowę pomostów w kształcie liter: I, T lub L o szerokości biegu maksymalnie 2,0 m i całkowitej długości do 24,0 m.

7. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-1KD(Z), a-2KD(Z), a-3KD(Z)** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **a-1KD(Z)** – zmienna od 8 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-2KD(Z)** – zmienna od 6 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-3KD(Z)** – stała 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi
   d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

8. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **a-1KD(D), a-2KD(D), a-3KD(D), a-4KD(D), a-5KD(D), a-6KD(D), a-7KD(D), a-8KD(D), a-9KD(D), a-10KD(D), a-11KD(D), a-12KD(D), a-13KD(D)** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **a-1KD(D)** – zmienna od 4 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-2KD(D)** – zmienna od 3 m do 43 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-3KD(D)** – stała 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-4KD(D)** – stała 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-5KD(D)** – zmienna od 7 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-6KD(D)** – zmienna od 3 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-7KD(D)** – zmienna od 3 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-8KD(D)** – zmienna od 4 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-9KD(D)** – zmienna od 4 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-10KD(D)** – stała 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-11KD(D)** – stała 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-12KD(D)** – stała 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **a-13KD(D)** – zmienna od 3 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi
   d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

JEDNOSTKA PLANISTYCZNA – JÓZEFOWO – SYMBOL LITEROWY - b

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania dla terenów elementarnych oznaczonych w planie

§18.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1RM, b-2RM, b-3RM, b-4RM, b-5RM, b-6RM, b-7RM, b-8RM, b-9RM, b-10RM, b-11RM, b-12RM, b-13RM, b-14RM, b-15RM, b-16RM, b-17RM, b-18RM, b-19RM, b-20RM, b-21RM, b-22RM, b-23RM, b-24RM, b-25RM, b-26RM** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy;
   3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
      a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
      b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
   4) zasady ochrony środowiska:
      a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;
   5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
      a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
      b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
      c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,20 powierzchni działki budowlanej;
   6) wysokość zabudowy:
      a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;
      b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
      c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna
      d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
      e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
      f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
   7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
      a) szerokość elewacji frontowej:
         - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
         - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
      b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
         - maksymalnie. 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
         - maksymalnie 1500 m^2 – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
         - maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
      c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;

d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
   - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
   - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
   - dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
   - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

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

g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m^2.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1RU, b-2RU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: teren rolniczy, zabudowa zagrodowa;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
   b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowe 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) zasady ochrony środowiska:
   a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 60 DJP czyli poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
   b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,40 powierzchni działki;
   c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:
   a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe
   b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
   c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
   d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
   e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m;
   f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;

7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
   a) szerokość elewacji frontowej:
      - maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
      - maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
   b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:

- maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
- maksymalnie 1000 m^2 – dla budynku zabudowy gospodarczo - garażowej;
- maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;

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

d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
- dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;

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

g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m^2.

3. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1R, b-2R, b-3R, b-4R, b-5R, b-6R, b-7R, b-8R, b-9R, b-10R, b-11R, b-12R, b-13R, b-14R, b-15R, b-16R, b-17R, b-18R, b-19R, b-20R, b-21R, b-22R, b-23R, b-24R, b-25R, b-26R, b-27R, b-28R, b-29R, b-30R, b-31R, b-32R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa zagrodowa związana z obsługa gospodarstwa rolnego;

4) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów elementarnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
b) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
c) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków lub obiektów;
d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
- dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;

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

5) zasady ochrony środowiska:
a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP czyli poniżej 80 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej;

6) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie95% powierzchni działki budowlanej;
b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,02 powierzchni działki;
c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,002 maksymalnie 0,02 powierzchni działki budowlanej;

7) wysokość zabudowy:
a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe;

b) wysokość budynków mieszkalnych: nie wyżej niż 9,5 m;
c) liczba kondygnacji pozostałych budynków: maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m;
e) wysokość budowli nie wyżej niż – 15 m;
f) wysokość pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;

8) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
a) szerokość elewacji frontowej:
- maksymalnie 20 m – dla budynku mieszkalnego;
- maksymalnie 30 m – dla pozostałych budynków;
b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
- maksymalnie 200 m^2 – dla budynku mieszkalnego;
- maksymalnie 300 m^2 – dla wiaty, budynku gospodarczego lub garażowego;
- maksymalnie 500 m^2 – dla budynku inwentarskiego;
c) kierunek głównej kalenicy: równolegle do frontu działki;
d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45º;
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
- dwuspadowy lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci od 10 - 45º;
- kryty materiałem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
f) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
g) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;

9) minimalna powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 10000 m^2.

4. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **b-1US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych z zakresu sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo - garażowa;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
a) zabudowę usługową realizować jako usługi nieuciążliwe;
b) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych, kortów tenisowych;
c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60 % powierzchni działki budowlanej;
b) powierzchnia zabudowy – max. 0,35 powierzchni działki budowlanej;
c) intensywność zabudowy – min. 0,05 max. 1,05 powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:
a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków przeznaczenia podstawowego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
c) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: nie wyżej niż 9,5 m;
d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej oraz tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 6 m;
e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) – d): nie wyżej niż 5 m;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 12º do 45º,
- kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni;
c) kolorystka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

5. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1Z, b-2Z, b-3Z, b-4Z, b-5Z, b-6Z, b-7Z, b-8Z, b-9Z, b-10Z, b-11Z, b-12Z, b-13Z, b-14Z, b-15Z, b-16Z, b-17Z, b-18Z, b-19Z, b-20Z, b-21Z, b-22Z, b-23Z, b-24Z, b-25Z, b-26Z, b-27Z, b-28Z, b-29Z, b-30Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleń;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
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 §14 ust. 1 pkt 4 lit b).

6. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1ZL, b-2ZL, b-3ZL, b-4ZL, b-5ZL, b-6ZL, b-7ZL, b-8ZL, b-9ZL, b-10ZL, b-11ZL, b-12ZL, b-13ZL, b-14ZL, b-15ZL, b-16ZL, b-17ZL, b-18ZL, b-19ZL, b-20ZL, b-21ZL, b-22ZL, b-23ZL, b-24ZL, b-25ZL, b-26ZL, b-27ZL, b-28ZL, b-29ZL, b-30ZL, b-31ZL, b-32ZL, b-33ZL, 34ZL, 35ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **b-1WP, b-2WP, b-3WP, b-4WP, b-5WP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych płynących;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem §14, ust.1 pkt 5).

8. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-1WS, b-2WS, b-3WS, b-4WS, b-5WS, b-6WS, b-7WS, b-8WS, b-9WS, b-10WS, b-12WS, b-13WS, b-**

14WS, b-15WS, b-16WS, b-17WS, b-18WS, b-19WS, b-20WS, b-21WS, b-22WS, b-23WS, b-24WS, b-25WS, b-26WS, b-27WS, b-28WS, b-29WS, b-30WS, b-31WS, b-32WS, b-33WS, b-34WS, b-35WS, b-36WS, b-37WS, b-38WS, b-39WS, b-40WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zakazuje się niszczenia brzegów i zanieczyszczania wody;
   b) ustala się, że wszelkie prace związane z utrzymaniem i ochroną śródlądowych wód powierzchniowych płynących należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   c) dopuszcza się budowę pomostów w kształcie liter: I, T lub L o szerokości biegu maksymalnie 2,0 m i całkowitej długości do 24,0 m.

9. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **b-1ZC/ZL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza na gruntach leśnych;
2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się zachowanie istniejącego, nieczynnego cmentarza;
   b) zagospodarowanie cmentarza należy realizować zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy i chowaniu zmarłych;
   c) powierzchnia biologicznie czynna – min.20 % powierzchni działki budowlanej;
   d) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych.

10. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-1R/ZZ, b-2R/ZZ, b-3R/ZZ, b-4R/ZZ, b-5R/ZZ, b-6R/ZZ, b-7R/ZZ, b-8R/ZZ, b-9R/ZZ, b-10R/ZZ, b-11R/ZZ, b-12R/ZZ, b-13R/ZZ, b-14R/ZZ, b-15R/ZZ, b-16R/ZZ, b-17R/ZZ, b-18R/ZZ, 19R/ZZ, 20R/ZZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się rolnicze użytkowanie terenów funkcjonalnych w rozumieniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
   b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
   c) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
   d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenu elementarnego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

11. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1Z/ZZ, b-2Z/ZZ, b-3Z/ZZ, b-4Z/ZZ, b-5Z/ZZ, b-6Z/ZZ, b-7Z/ZZ, b-8Z/ZZ, b-9Z/ZZ, b-10Z/ZZ, b-11Z/ZZ, b-12Z/ZZ, b-13Z/ZZ, b-14Z/ZZ, b-15Z/ZZ, b-16Z/ZZ, b-17Z/ZZ, b-18Z/ZZ, b-19Z/ZZ, b-20Z/ZZ, 21Z/ZZ, 22Z/ZZ, 23Z/ZZ, 24Z/ZZ, 25Z/ZZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleń na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
   b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenu elementarnego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

12. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **b-1ZL/ZZ, b-2ZL/ZZ, b-3ZL/ZZ, b-4ZL/ZZ, b-5ZL/ZZ, b-6ZL/ZZ, b-7ZL/ZZ, b-8ZL/ZZ, b-9ZL/ZZ, b-**

10ZL/ZZ, b-11ZL/ZZ, b-12ZL/ZZ, b-13ZL/ZZ, b-14ZL/ZZ, b-15ZL/ZZ, b-16ZL/ZZ, b-17ZL/ZZ, b-18ZL/ZZ, b-19ZL/ZZ, b-20ZL/ZZ, b-21ZL/ZZ, b-22ZL/ZZ, b-23ZL/ZZ, b-24ZL/ZZ, 25ZL/ZZ, 26ZL/ZZ, 27ZL/ZZ, 28ZL/ZZ, 29ZL/ZZ, 30ZL/ZZ, 31ZL/ZZ, 32ZL/ZZ, 33ZL/ZZ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w związku z położeniem terenu elementarnego w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

13. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-1KD(Z), b-2KD(Z), b-3KD(Z), b-4KD(Z), b-5KD(Z), b-6KD(Z)** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **b-1KD(Z)** – zmienna od 10 m do 13m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-2KD(Z)** – zmienna od 12 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-3KD(Z)** – zmienna od 8 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-4KD(Z)** – zmienna od 9 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-5KD(Z)** – stała 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-6KD(Z)** – zmienna od 8 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
   c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi;
   d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

14. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **b-1KD(D), b-2KD(D), b-3KD(D), b-4KD(D), b-5KD(D), b-6KD(D), b-7KD(D), b-8KD(D), b-9KD(D), b-10KD(D), b-11KD(D), b-12KD(D), b-13KD(D), b-14KD(D), b-15KD(D), b-16KD(D), b-17KD(D), 18KD(D)** ustala się**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
   a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
      - **b-1KD(D)** – stała 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-2KD(D)** – stała 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-3KD(D)** – stała 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-4KD(D)** – stała 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-5KD(D)** – zmienna od 8 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-6KD(D)** – stała 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-7KD(D)** – stała 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-8KD(D)** – stała 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-9KD(D)** – stała 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
      - **b-10KD(D)** – zmienna od 9 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **b-11KD(D)** – zmienna od 6 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **b-12KD(D)** – stała 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **b-13KD(D)** – stała 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **b-14KD(D)** – stała 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **b-15KD(D)** – zmienna od 6 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **b-16KD(D)** – zmienna od 4 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **b-17KD(D)** – stała 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- **b-18KD(D)** – zmienna od 4 m do 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

b) zagospodarowanie terenu w tym sieci infrastruktury technicznej realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) zjazdy z drogi publicznej realizować zgodne z przepisami odrębnymi

d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§19.

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radzanów.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Józefowo

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XV/123/2020 z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Józefowo.

Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar o powierzchni około 1 090 ha, położony w obrębach geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Józefowo w Gminie Radzanów. Zgodnie z art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzacje terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacje przeprowadzone były w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac, a następnie ponawiane w miarę potrzeb w toku prowadzonych czynności.

Przy ustalaniu funkcji terenów kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Radzanów, a także stanowiskami inwestorów prywatnych i społeczności lokalnych. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, natomiast linie zabudowy wyznaczane od strony „zaplecza" działek stanowią maksymalną granicę obszarów możliwych do zabudowy odpowiednimi obiektami określonymi w ustaleniach planu. Celem takiego wyznaczania linii oprócz kształtowania ładu przestrzennego w ciągach zabudowy, jest również ograniczanie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy, a także walorów środowiskowych, przyrodniczych i kulturowych

Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.
W szczególności w planie miejscowym ustanowiono zasady wynikające z przepisów odrębnych w związku z lokalizacją planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 214 „Działdowo" oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska", a także w zasięgu Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ponadto w granicach planu wprowadzono następujące zasady:

a) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
b) nakaz, by uciążliwości generowane przez: obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie, zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
    - adaptuje się istniejące obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt, obiekty inwentarskie i budynki inwentarskie;
    - zakazuje się zwiększania obsad w istniejących obiektach związanych z chowem i hodowlą zwierząt, obiektach inwentarskich i budynkach inwentarskich ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych planu;
c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
d) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
e) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

f) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
   - dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
   - dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym RM, RU i R jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
   - dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej – nie ustala się.
g) w związku występującymi, zarówno w granicach planu jak i poza nimi, terenami komunikacji drogowej zabudowę na terenach określonych w pkt 13 należy realizować z wykorzystaniem rozwiązań technicznych i technologicznych, które pozwolą spełnić wymagania dotyczące norm poziomu hałasu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustanowiono nakaz kształtowania nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi.

Ponadto w celu ochrony środowiska i przyrody, a także jakości życia mieszkańców miejscowości Gradzanowo Włościańskie i Józefowo, w granicach planu wprowadzono ograniczenia możliwości realizacji obiektów uciążliwych. W szczególności wprowadzono zapisy dopuszczające lokalizowanie obiektu lub zespołu obiektów zgodnie z ustalonymi w planie wskaźnikami ilości DJP oraz ustalono ograniczenia maksymalnej obsady w pojedynczych obiektach, a także wprowadzono ograniczenia w możliwości lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Wskaźniki i ograniczenia zostały ustalone na podstawie analiz rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności: dobrej praktyki rolnej, zapewnienia zwierzętom właściwych warunków bytowania i opieki oraz wpływu warunków ich życia na zdrowie i dobrostan. Celem ustaleń planu jest zarówno ochrona interesów mieszkańców, jak również ochrona środowiska. Dlatego też wprowadzone zostało ograniczenie ilości obsady hodowanych zwierząt w obszarze całego planu. Rozwiązania przyjęte w uchwale nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radzanów. Mają one charakter kompromisowy, utrzymują przeznaczenie terenów sąsiednich wykorzystywanych rolniczo, umożliwiając prowadzenie hodowli jednak w określonych granicach ilościowych obsady zwierząt.

Takie rozwiązanie planistyczne pozostaje w racjonalnej proporcji do celu jakim jest ochrona środowiska, rozumiana szeroko również z jej elementem jakim jest człowiek.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na obszarze objętym przedmiotowym planem miejscowym znajdują się stanowiska archeologiczne oraz zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Zapisy planu nakazują ich ochronę, zachowanie, a także wskazują, że wszelkie prace inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%;
- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy nakazujące wykonanie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych w odpowiedniej ilości oraz w odpowiednim rozmieszczeniu.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 30 % dla terenów oznaczonych symbolami – RU, RM i R, a dla pozostałych terenów elementarnych 1%.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających, czy rozbudowywanych obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów w ramach których prowadzone będą prace budowlane. Dodatkowo autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

W kwestii treści i ochrony prawa własności w licznych orzeczeniach podkreślano zasadę, że ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Jednak wszelkie ograniczenia tego prawa muszą zawsze wynikać z postulatu ochrony wartości generalnych i interesu ogólnego. Tymi

wartościami generalnymi oraz interesem ogólnym w przypadku gminy Radzanów jest ochrona zdrowia i życia mieszkańców oraz ochrona środowiska.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

Ograniczenia ustalone w planie, a opisanie w powyższych punktach wynikają również z doświadczenia społecznego. Uciążliwości uznawane za znacząco wpływające na pogorszenie warunków życia mieszkańców sygnalizowane były przez mieszkańców. Interes publiczny zatem przewyższać powinien nad interesem poszczególnych inwestorów. Dlatego też realizując projekt panu miejscowego szczególnie uwzględniono interes publiczny.

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

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan swoimi granicami obejmuje następujące drogi publiczne: klasy głównej, zbiorczej i dojazdowej. W granicach planu miejscowego zlokalizowane są również drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu Uchwały Nr XV/123/2020 z dnia 23 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Józefowo podano do publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Radzanowie oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Gminy w Radzanowie, Plac Piłsudskiego 6, 06-540 Radzanów, w terminie do 30 dni od dnia ukazania się ogłoszenia.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu: w dniach od 29 października 2021 r. do 19 listopada 2021 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (19 listopada 2021 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych

zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 5 grudnia.) wpłynęło ….. uwag.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021 r. poz. 741, z późn.zm.). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.).

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

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §13. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Radzanów oraz ochroną środowiska.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru planu.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Dokument ten stanowi załącznik do uchwały Nr XIX/108/2016 w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Radzanów uchwalonej przez Radę Gminy Radzanów dnia 28 grudnia 2016 r.

V. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały
nr ……..
Rady Gminy Radzanów
z dnia ……

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH NA TERENIE CZĘŚCI OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH GRADZANOWO WŁOŚCIAŃSKIE I JÓZEFOWO

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z. późn. zm.) Rada Gminy Radzanów rozstrzyga, co następuje:

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 Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Radzanów załącznik do uchwały nr …….. z dnia ……		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 października 2021 r. do 19 listopada 2021 r. (włącznie). W wyznaczonym terminie tj. do 5 grudnia 2021 r. wpłynęły 2 uwagi.										
1	01.12. 2021	Osoby prywatne	Niniejszym, działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgłaszamy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Józefowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożonego do publicznej wiadomości w dniu 19.10.2021r., jednocześnie kwestionując ustalenia przyjęte w projekcie planu.	Działka nr 248, obręb Gradzanowo Włościańskie, gm. Radzanów	a-14R – teren rolniczy		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 2021 r, poz. 741, 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

			W związku z powyższym w oparciu o treść art. 19 ust. 1 w/w ustawy wnosimy o: - wyłączenie naszej nieruchomości tj. działki o numerze ewidencyjnym 248 o powierzchni 0,6 ha, położonej w obrębie Gradzanowo Włościańskie, gm. Radzanów z obszaru objętego postanowieniami planu miejscowego z uwagi na określenie zasad zagospodarowania naszej nieruchomości w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 21.09.2021 r Z ostrożności na wypadek uznania, że wyłączenie działki z obszaru objętego postanowieniami planu jest z jakichkolwiek względów niemożliwe, wnosimy o: - dokonanie zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego w odniesieniu do działki nr 248 poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenu zgodnie z zasadami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 21.09.2021 r [Kopia w/w decyzji w załączeniu] UZASADNIENIE W dniu 19.10.202Ir. Urząd Gminy Radzanów w biuletynie informacji publicznej zamieścił obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów' położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Józefowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Jak wynika z treści obwieszczenia uwagi do projektu planu można wnosić do Wójta Gminy Radzanów w terminie do dnia 5 grudnia 2021r. Obecnie wyłożony projekt planu miejscowego w odniesieniu do działki o numerze 248 położonej w miejscowości Gradzanowo Włościańskie, narusza nasze prawa jako właścicieli ograniczając możliwości wykorzystania tej działki na cele inwestycyjne i stanowi nadużycie władztwa planistycznego ze strony Gminy. Zaznaczyć należy, że dla w/w nieruchomości Samorządowe Kolegium							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 i zakazuje lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących zawsze znacząco 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 2019 r. poz. 1839). Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego regulacji ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy

			Odwoławcze w dniu 21.09.21 wydało decyzję o warunkach zabudowy, która określa zasady i warunki zagospodarowania naszej nieruchomości w związku z realizacją planowanej inwestycji. Na podstawie wydanej decyzji toczy się obecnie postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę i jest ono na zaawansowanym etapie. Nie można nawet wykluczyć, że zostanie ona wydana i stanie się ostateczna jeszcze przed datą uchwalenia planu. W związku z powyższym na w/w nieruchomości nie powinny być wprowadzane ograniczenia związane z realizacją przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, ponieważ co do tej działki postępowania o wydanie decyzji środowiskowej oraz decyzji o warunkach zabudowy zostały już zakończone, a proponowane postanowienia planu w sposób istotny i nieuzasadniony ograniczyłyby prawo własności oraz zasadę praw nabytych na podstawie ostatecznych decyzji administracyjnych. Działania zmierzające do uchwalenia MPZP w proponowanym kształcie są przez Gminę podejmowane wyłącznie w celu uniemożliwienia przeprowadzenia konkretnych inwestycji związanych z hodowlą zwierząt, a nie w celu kształtowania ładu przestrzennego Gminy. Jak wynika z art. 140 k.c. właściciel nieruchomości - z wyłączeniem innych osób i w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego - może korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Natomiast zgodnie z treścią art. 4 ustawy Prawo budowlane, ma on prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.							Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2021 r, poz. 1973). 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. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz

			Uprawnienia właścicielskie znalazły swój wyraz również w treści postanowień ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w treści art. 6 ust. 2 pkt 1, zgodnie z którym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. W przypadku gdy rozwiązania planistyczne Gminy opierają się wyłącznie na zasadzie dowolności, bez jakiegokolwiek uzasadnienia merytorycznego związanego z charakterem i funkcją danej nieruchomości w ogólnym ładzie przestrzennym danej Gminy, noszą cechy przekroczenia władztwa planistycznego. Mając na uwadze wyżej przytoczone okoliczności stwierdzić należy, że podejmowane obecnie przez Gminę działania stanowią rażące naruszenie władztwa planistycznego i w sposób niedopuszczalny ingerują w prawo podmiotowe przysługujące właścicielowi nieruchomości. Stwierdzić należy także, że brak postulowanego wyłączenia z obszaru objętego planem działki o numerze 248 będzie miał niekorzystne skutki dla samej Gminy, ponieważ spowoduje konieczność wystąpienia o uchylenie tych postanowień planu, które pozostają w sprzeczności z treścią wydanej decyzji WZ. Będzie to dotyczyło podjęcia stosownej interwencji u Wojewody jako organu badającego zgodność planu miejscowego z obowiązującymi przepisami powszechnymi, jak i potencjalnie również wystąpienie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego ze skargą dotyczącą nadużycia władztwa planistycznego.							parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej. Należy także podkreślić, iż nawet wydana decyzja posiada charakter deklaratoryjny, co oznacza że nie tworzy ona porządku prawnego i nie ma charakteru konstytutywnego. Niemniej jednak wskazać należy, że składający uwagę będzie interpretował wydaną na jej rzecz decyzję o warunkach zabudowy z nabyciem w tym momencie jakichkolwiek praw. Decyzje administracyjnie nie tworzą porządku prawnego, nie roszczą praw do terenu ani nie zmieniają sposobu użytkowania nieruchomości. Są pewnego rodzaju promesą umożliwiającą podjęcie dalszych działań, jednakże nie powodują konieczności ich uwzględnienia w akcie prawa miejscowego. W tym miejscu należy wskazać, że plan miejscowy w zakresie rozmieszczenia funkcji, jak również określenia parametrów technicznych, wskaźników urbanistycznych musi być zgodny ze studium, a nie decyzjami administracyjnymi, w tym decyzjami o warunkach zabudowy. 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

			W oczywisty sposób spowoduje to niestabilność planu miejscowego jako całości. Jeżeli natomiast Gmina postąpi w sposób racjonalny i ograniczy swoje działania planistyczne do obszarów, dla których nie zostały wydane decyzje WZ, wyżej opisana sytuacja nie powstanie. W związku z powyższym wnosimy jak na wstępie.							przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy.
2	03.12. 2021	Osoba prywatna	Niniejszym, działając w imieniu własnym, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgłaszam uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Józefowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożonego do publicznej wiadomości w dniu 19.10.2021r., jednocześnie kwestionując ustalenia przyjęte w projekcie planu. W związku z powyższym w oparciu o treść art. 19 ust. 1 w/w ustawy wnoszę o dokonanie zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego w odniesieniu do działki nr 299 oraz działki nr 352 położonych w miejscowości Gradzanowo Włościańskie poprzez: 1. utworzenie kategorii gruntów o przeznaczeniu podstawowym „rozwój specjalistycznej produkcji zwierzęcej” i zaklasyfikowanie w/w nieruchomości do tej kategorii; 2. wyłączenie zakazu tworzenia dominant, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 7 projektu w odniesieniu do w/w nieruchomości; 3. wyłączenie zakazu zwiększenia obsad w istniejących obiektach związanych z chowem i hodowlą zwierząt, obiektach inwentarskich i budynkach inwentarskich, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 7 lit b) projektu w odniesieniu do w/w nieruchomości; 4. wyłączenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco	Działki nr 299 i 352 Obręb geodezyjny Gradzanowo Włościańskie	299: a-14R – tereny rolnicze; a-1RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych 352: a-2RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych					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 2021 r, poz. 741, 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

			oddziaływać na środowisko, o którym mowa w §6 ust. 1 pkt 8 projektu w odniesieniu do w/w nieruchomości; 5. wyłączenie zakazu lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o którym mowa w §6 ust. 11 projektu w odniesieniu do w/w nieruchomości; 6. usunięcie wskaźnika maksymalnej ilości budynków inwentarskich na jednej działce budowlanej; 7.usunięcie ograniczenia maksymalnej obsady budynku inwentarskiego; 8. podwyższenie maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku inwentarskiego do 2500,00 m^2; 9. ustalenie wskaźników zagospodarowania terenów w następujący sposób: a) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej; b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 0,45 powierzchni działki; 9. dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości 15 m od granicy z działką w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy; 10.ustalenie możliwości przebudowy, remontu, odbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, zmiany obsady - w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko; UZASADNIENIE I. W dniu 19.10.2021 r. w biuletynie informacji publicznej Urzędu Gminy Radzanów ukazało się obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie części obrębów geodezyjnych Gradzanowo Włościańskie i Józefowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Zgodnie z treścią obwieszczenia uwagi do projektu planu można wnosić do Wójta							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 i zakazuje lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących zawsze znacząco 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 2019 r. poz. 1839). Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego regulacji ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2021 r, poz. 1973). 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.

			Gminy Radzanów w terminie do dnia 5 grudnia 2021r. Zaznaczyć należy, że dla terenów' objętych wyłożonym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie uchwały nr XXIX/162/2018 Rady Gminy Radzanów z dnia 19 lutego 2018r. przyjęto Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów. Obecnie wyłożony projekt planu miejscowego w odniesieniu do działek stanowiących moją własność tj. działek o numerach ewidencyjnym 299 oraz 352położonych w miejscowości Gradzanowo Włościańskie narusza moje prawa jako właściciela ograniczając możliwości wykorzystania tych działek na cele inwestycyjne i stanowi nadużycie władztwa planistycznego ze strony Gminy. Niezależnie od tego w wielu elementach projekt ten jest niezgodny z warunkami określonymi w przywołanym wyżej Studium. Na wstępie zasadne jest przytoczenie kluczowych warunków zawartych w projekcie nowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz warunków wynikających ze Studium. Już samo porównanie odnoszących się do nieruchomości wnioskodawcy postanowień Studium z postanowieniami projektu wskazuje na brak jakiekolwiek konsekwencji planistycznej w działaniach Gminy. Działki o numerach: 299 oraz 352 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały zaklasyfikowane do kategorii gruntów o symbolu a-1RU i a-2RU tj. gruntów o przeznaczeniu podstawowym „terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych". W projekcie planu zaproponowano następujące rozwiązania dla w/w nieruchomości:							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 zgodności planowanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazać należy, że są one wzajemnie spójne. Wszelkiego rodzaju wskaźniki urbanistyczne i parametry techniczne określone w dokumentach polityki przestrzennej gminy zostały uwzględnione w planie. Zgodność funkcji określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z kierunkiem rozwoju ustalonym w studium również została zapewniona. Nazewnictwo terenu zostało jednakże skonfrontowane z rozporządzeniem w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie zmienia to jednak faktu, iż możliwe jest zainwestowanie przedmiotowego terenu zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w studium. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i

			„§5 ust. 1 pkt 7 - zakaz tworzenia dominant w krajobrazie w postaci zgrupowali budynków inwentarskich, gdzie za zgrupowanie budynków należy rozumieć co najmniej trzy budynki inwentarskie, oddalone wzajemnie od siebie na odległość mniejszą niż 50 m w ramach jednej działki budowlanej." „§6 ust. 1 pkt 7 lit b) zakazuje się zwiększenia obsad w istniejących obiektach związanych z chowem i hodowlą zwierząt, obiektach inwentarskich i budynkach inwentarskich ponad normy określone w przepisach odrębnych oraz ustaleniach szczegółowych planu." „§6 ust. 1 pkt 8 - w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej" „§6 ust. 11 - ustala się zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych" „17 ust. 2 - Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi a-l RU, a-2RU ustala się: (...) 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych: (...) c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące; - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej; d) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi; 4) zasady ochrony środowiska: a) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego - poniżej 60 DJP czyli							zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej. Należy także podkreślić, iż nawet wydana decyzja posiada charakter deklaratoryjny, co oznacza że nie tworzy ona porządku prawnego i nie ma charakteru konstytutywnego. Niemniej jednak wskazać należy, że składający uwagę będzie interpretował wydaną na jej rzecz decyzję o warunkach zabudowy z nabyciem w tym momencie jakichkolwiek praw. Decyzje administracyjnie nie tworzą porządku prawnego, nie roszczą praw do terenu ani nie zmieniają sposobu użytkowania nieruchomości. Są pewnego rodzaju promesą umożliwiającą podjęcie dalszych działań, jednakże nie powodują konieczności ich uwzględnienia w akcie prawa miejscowego. W tym miejscu należy wskazać, że plan miejscowy w zakresie rozmieszczenia funkcji, jak również określenia parametrów technicznych, wskaźników urbanistycznych musi być zgodny ze studium, a nie decyzjami administracyjnymi, w tym decyzjami o warunkach zabudowy. 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

			poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej; 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych: a) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej; b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 0,40 powierzchni działki; c) intensywność zabudowy - minimalnie 0,01 maksymalnie 1,2 powierzchni działki budowlanej; 6) wysokość zabudowy" (...) c) liczba kondygnacji pozostałych budynków': maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna; d) wysokość pozostałych budynków: nie wyżej niż 10,0 m; e) wysokość budowli nie wyżej niż 15 m; f) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m; 7) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy: a) szerokość elewacji frontowej: (...) - maksymalnie 30 m - dla pozostałych budynków, b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: (...) - maksymalnie 1500 m2 - dla budynku zabudowy gospodarczo-garażowej; - maksymalnie 500 m2 - dla budynku inwentarskiego;" Natomiast zgodnie z treścią Studium działka o numerze ewidencyjnym 299 oraz działka o numerze ewidencyjnym 352 położone są na terenach przeznaczonych pod rozwój specjalistycznej produkcji zwierzęcej. Zmiana, która nastąpiła w projekcie planu polegająca na przeznaczeniu tych terenów pod „obsługę produkcji w gospodarstwa rolnych, hodowlanych, ogrodniczych" jest więc nieadekwatna do funkcji, które mają							prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy.

			one pełnić zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem. Nie jest jasne dlaczego tereny, które mogły być wykorzystywane do szeroko rozumianej produkcji rolnej, w tym również do produkcji specjalistycznej mają obecnie pełnić rolę „pomocniczą". W sprzeczności z tą ogólnie zarysowaną w projekcie funkcją terenu pozostają szczegółowe postanowienia projektu planu, które jednak w jakimś zminimalizowanym zakresie dopuszczają lokalizację inwestycji związanych z produkcją zwierzęcą. W postanowieniach wcześniej przygotowanego Studium ta funkcja produkcyjna była zarysowana w sposób wyraźny i znacznie bardziej konsekwentny. Dla terenów specjalistycznej produkcji zwierzęcej (obejmującej tereny istniejącej zabudowy i nowoprojektowanej) Studium przewidywało następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów: • dopuszczenie obsługi specjalistycznej produkcji zwierzęcej mając na uwadze zrównoważony rozwój całej gminy; • dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi; • udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30% - 60%; • udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20% - 40%; wysokość zabudowy - do 10 m (jedna kondygnacja). II. W projekcie planu brak jest jakiegokolwiek rzeczowego uzasadnienia dla wprowadzenia w/w rozwiązań i zastosowania parametrów i wskaźników znacznie ograniczających możliwość wykorzystania nieruchomości dla celów produkcji rolnej.							

			Jako elementy najbardziej istotne wskazać należy na całkowicie nieuprawnione wprowadzenie: - zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, w sytuacji gdy Studium wprost dopuszczało możliwość lokalizacji takich zakładów w odniesieniu do nieruchomości stanowiących moją własność; - zakazu tworzenia dominant czyli zgrupowań budynków, z treści postanowień planu wynika, że ograniczono maksymalną ilości budynków na jednej działce budowlanej do dwóch budynków, podczas gdy postanowienia Studium takich zakazów nic wprowadzały, a co więcej dopuszczały możliwość realizacji nowych inwestycji związanych ze specjalistyczną produkcją zwierzęcą; - ograniczenia obsady poniżej 120 DJP dla przedsięwzięcia realizowanego na jednej działce budowlanej, co biorąc pod uwagę istniejącą już ilość budynków inwentarskich i ich obsadę uniemożliwiałoby realizowanie nowychprzedsięwzięć na moich nieruchomościach, podczas gdy w Studium teren ten został przeznaczony pod rozwój specjalistycznej produkcji zwierzęcej. Wnioskodawca uważa, że powyższe zakazy i ograniczenia są nieuzasadnione i nieproporcjonalne do podstawowego przeznaczenia nieruchomości. Jak wynika z porównania postanowień zawartych w Studium oraz projekcie planu - Gmina zmierza obecnie do znaczącego ograniczenia możliwości wykorzystania nieruchomości na cele budowlane. W Studium wyraźnie określono, że część nieruchomości ma zachować swoją dotychczasową funkcję a cześć ma być przeznaczona na rozwój, w tym również budowę nowych budynków inwentarskich, takie było przeznaczenie nieruchomości wnioskodawcy. Zakładano więc możliwość realizowania nowych inwestycji na tych							

			terenach. Wprowadzone obecnie do projektu planu rozwiązania faktycznie taki rozwój uniemożliwiają. Nie można wykluczyć, że pewne proponowane w projekcie planu rozwiązania są wynikiem omyłki. W Studium odrębną kategorią gruntów były -„tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej". To w odniesieniu do tej kategorii gruntów występowały postanowienia zbliżone do tych, które znalazły się w projekcie planu. Zasadniczą funkcją tych terenów była obsługa produkcji hodowlanej z możliwością prowadzenia specjalistycznej produkcji zwierzęcej, ale jedynie w ograniczonym zakresie. W obecnym projekcie planu zbliżona konstrukcja została odniesiona do nieruchomości, które miały być przeznaczone wyłącznie na rozwój specjalistycznej produkcji zwierzęcej. W związku z powyższym należy oczekiwać, że projekt planu zostanie zmodyfikowany w taki sposób, aby uwzględniał plany inwestycyjne wnioskodawcy i przyjęte kierunki rozwoju i zmian przestrzennych Gminy zawarte w Studium. Ponadto - niezależnie od wyżej wskazanych uwag — stwierdzić należy z ostrożności, że zawarte w § 5 ust. 1 pkt 3 i 4 projektu planu postanowienia nie odnoszą się wprost do możliwości odbudowy obiektu. Zapewne prawo do dokonania odbudowy obiektu można by wywodzić z przepisów ogólnie obowiązujących, ale w celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości byłoby zasadne, aby poza możliwością przebudowy, remontu, rozbudowy i nadbudowy budynków zostało wskazane wyraźnie, że dopuszczalna jest również odbudowa obiektu. Mogą mieć miejsce przypadki losowe np. pożar i w takiej sytuacji wskazane jest, aby postanowienia planu były w tym zakresie jednoznaczne. III.							

			Nieruchomości, których dotyczy niniejsze pismo są dogodnie położone względem pobliskiej wsi i terenów zabudowanych, a plany inwestycyjne nie budzą kontrowersji wśród okolicznych mieszkańców. Na działce nr 299 znajduje się obecnie 5 budynków inwentarskich, przy czym zabudowana jest jedynie połowa tej nieruchomości. Planowana jest zabudowa pozostałej części tej działki poprzez wybudowanie 4 nowych budynków inwentarskich oraz budynku magazynowego.W odniesieniu do tej inwestycji została już wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia dopuszczająca realizację inwestycji przeznaczonej pod odchów stada rodzicielskiego w ilości 100 000 szt/cykl (400DJP). Ponadto zalesienie jakie znajduje się od strony północnej działki nr 299 sprawia, że inwestycja nie wpływa na pogorszenie walorów krajobrazowych miejscowości. Kierunki rozwoju zawarte w Studium uwzględniały w/w- okoliczności tj. położenie nieruchomości w określonej odległości od zabudowań oraz brak skarg okolicznych mieszkańców. Skoro w treści Studium te tereny zostały uznane za miejsce, w którym rozwój specjalistycznej produkcji zwierzęcej jest dopuszczalny, a warunki stawiane realizowanym inwestycjom były znacznie mniej rygorystyczne powinno znaleźć to swoje odzwierciedlenie w projekcie planu miejscowego. Podejmowane obecnie działania Gminy stanowią rażące naruszenie władztwa planistycznego i w sposób niedopuszczalny ingerują w prawo podmiotowe przysługujące właścicielowi nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 140 k.c. właściciel nieruchomości, z wyłączeniem innych osób i w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego może korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-							

			gospodarczymi przeznaczeniem swego prawa. W ramach uprawnień właścicielskich, zgodnie z treścią art. 4 ustawy Prawo budowlane, ma on prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykażę prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Powyższe uprawnienia właścicielskie znajdują również swoje odzwierciedlenie w treści postanowień ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w treści art. 6 ust. 2 pkt 1, zgodnie z którym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawmy, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. W przypadku gdy rozwiązania planistyczne Gminy opierają się wyłącznie na zasadzie dowolności, bez jakiegokolwiek uzasadnienia merytorycznego związanego z charakterem i funkcją danej nieruchomości w ogólnym ladzie przestrzennym danej Gminy, noszą cechy przekroczenia władztwa planistycznego. Taka sytuacja występuje w przedmiotowej sprawie. Wskazać należy, że w przypadku nieuwzględnienia uwag i przyjęcia planu w proponowanym kształcie konieczne będzie jego zakwestionowania za pomocą dostępnych środków prawnych.							

Załącznik Nr 4 do
Uchwały Nr ……..
Rady Gminy Radzanów
z dnia ……..

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Radzanów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) Rada Gminy Radzanów rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

1. 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.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej oraz gazu realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 5 do
Uchwały Nr ……..
Rady Gminy Radzanów
z dnia ……..

DANE PRZESTRZENNE – PLIK GML – NA NOŚNIKU CD

Załącznik Nr 6 do
Uchwały Nr ……..
Rady Gminy Radzanów
z dnia ……..

DANE PRZESTRZENNE – PLIK GML – NA NOŚNIKU CD

Załącznik Nr 7 do
Uchwały Nr ……..
Rady Gminy Radzanów
z dnia ……..

DANE PRZESTRZENNE – PLIK GML – NA NOŚNIKU CD