

**UCHWAŁA NR 222/XXXII/17
RADY MIEJSKIEJ W ŻUROMINIE**

z dnia 4 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrowice

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

**Rozdział 1.
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

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

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

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego w skali 1:2000;
- 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
- 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Żuromin.

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

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

- 1) granicy opracowania planu;
 - 2) przeznaczenia terenów i linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) cyfrowo-literowych oznaczeń terenów funkcjonalnych o określonym przeznaczeniu;
 - 5) granic strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych;
 - 6) zwymiarowania podanego w metrach.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 3 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów funkcjonalnych należy rozumieć:
- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca odpowiedni teren funkcjonalny;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: oznacza sposób użytkowania terenu zgodny z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi uchwały.
5. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 11) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

6. Plan nie zawiera ustalenia dotyczących:

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

Rozdział 2.

SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

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

- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - a) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się możliwą, dominującą formą wykorzystania terenu funkcjonalnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu funkcjonalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu funkcjonalnego w jego liniach rozgraniczających;
 - b) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu funkcjonalnego inne niż podstawowe, które mogą uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie podstawowe, dla których w ustaleniach szczegółowych określono warunki ich dopuszczenia;
 - c) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
 - d) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów, określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów funkcjonalnych z zastrzeżeniem §5;
 - e) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu;
 - f) strefie ochronnej sieci elektroenergetycznych - należy przez to rozumieć strefę ochronną związaną z występowaniem znaczącego oddziaływania sieci elektroenergetycznych, w której obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z ustaleniami planu;
 - g) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach inwentarskich;

- h) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe, o których mowa w przepisach odrębnych;
- i) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczegółowych;
- j) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz aktami zmieniającymi;
- k) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć roślinność w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych tworzącą barierę dla oddziaływań generowanych przez obiekty lub obszary generujące uciążliwości;
- l) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 3 m.

Rozdział 3. PRZEPISY OGÓLNE

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

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej;
- 3) UP – teren zabudowy usług publicznych;
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 6) R - tereny rolnicze;
- 7) WP – tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących;
- 8) RL – tereny rolnicze z możliwością zalesienia;
- 9) ZL - tereny lasów;
- 10) Z – tereny zieleni;
- 11) KD(Z) – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 12) KD(L) – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 13) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

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

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, stanowiącym Załącznik nr 1 oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenów funkcjonalnych;
- 2) dopuszcza się wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 40 cm w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji istniejących w dniu uchwalania planu budynków;
- 3) dopuszcza się przebudowę, remont, w obrysie istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren funkcjonalny stanowiący drogę, a nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren funkcjonalny stanowiący drogę, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie na obszarze przeznaczonym do zabudowy wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu;
- 5) dopuszcza się w granicach terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem RM lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem

przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;

- 6) dopuszcza się wznoszenie ogrodzeń:
 - a) ustala się wysokość wznoszonych ogrodzeń:
 - na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN, U - nie wyżej niż 1,50 m;
 - na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym UP, RM, RU, R - nie wyżej niż 1,60 m;
 - dla pozostałych terenów funkcjonalnych nie ustala się parametrów technicznych ogrodzeń;
 - b) ustala się, iż ogrodzenia należy realizować jako ażurowe z możliwością wykonania podmurówki;
 - c) do realizacji ogrodzeń należy stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, drewno, dopuszcza się stosowanie ogrodzeń stalowych, siatkowych;
 - d) ustala się, iż w celu umożliwienia migracji drobnych zwierząt należy w ogrodzeniach zastosować otwory wykonane w podmurówce przy powierzchni terenu. Dodatkowo należy zapewnić prześwit pomiędzy podmurówką, a elementami ażurowymi, gdy wysokość podmurówki przekracza 10 cm;
 - e) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych;
- 7) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

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

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 2) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się nakaz, by uciążliwości generowane przez budynki inwentarskie zawierały się w granicach do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - a) dopuszcza się remont i modernizację istniejących przedsięwzięć, o których mowa powyżej zgodnie z parametrami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz przepisach odrębnych;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu:
 - a) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym UP jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - c) dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: RM, R, RU jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - d) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej;

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

2. Ustala się zasady w zakresie ochrony przyrody:

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

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

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

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

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

a) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 39-54, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 1, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP - 5;

b) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 39-54, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 2, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP - 6;

c) stanowisko archeologiczne: nr obszaru - AZP 39-54, nr stanowiska archeologicznego w miejscowości – 2, nr stanowiska archeologicznego na obszarze AZP - 7;

2) nakazuje się ochronę obszarów wymienionych w pkt 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) zachowuje się w granicach planu zabytki nieruchome podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) Obiekt: dom murowany, Adres: Dąbrowice 31, Datowanie XIX/XX w., Funkcja obiektu: mieszkalna, forma ochrony: GEZ;

b) Obiekt: dom murowany, Adres: Dąbrowice 3, Datowanie XIX/XX w., Funkcja obiektu: mieszkalna, forma ochrony: GEZ;

4) nakazuje się ochronę obiektów wymienionych w pkt 3 oraz ustala się obowiązek prowadzenia wszelkich prac inwestycyjnych w tych obiektach i ich otoczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

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

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

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

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

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

b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi U;

c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług dla terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym UP;

- d) 2 miejsca dla budynku inwentarskiego o powierzchni zabudowy poniżej 550 m²;
 - e) 2 miejsca na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni zabudowy dla zespołu budynków inwentarskich zlokalizowanych na jednej działce budowlanej, których łączna powierzchnia zabudowy przekracza 550 m²;
 - f) zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.

2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
- 2) ustala się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wyznaczonych w planie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - a) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, U, UP jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi RU, RM, R, Z w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenów funkcjonalnych i nie narusza przepisów odrębnych.

3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę zabudowy z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej
 - a) ustala się minimalne przekroje sieci wodociągowej 90 mm.

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

- 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) dopuszcza się obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakazuje się aby zastosowanie szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków nie tworzyło zagrożenia dla środowiska oraz warunków gruntowo-wodnych;
- 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - a) ustala się minimalne przekroje sieci kanalizacji sanitarnej 60 mm;
- 3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych: dróg publicznych oraz terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, RM, U, UP

należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- a) dopuszcza się dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN, RM, U, UP indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współzycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych na terenach funkcjonalnych oznaczonych w planie symbolem literowym R i RU należy odprowadzać do zamkniętej istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - a) obowiązek wynikający z pkt. 4 nie dotyczy wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych, utwardzonych powstałych przy realizacji zabudowy związanej z budynkami inwentarskimi o obsadzie mniejszej niż 40DJP;
- 5) ustala się minimalne przekroje sieci kanalizacji deszczowej 300 mm;
- 6) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:
 - a) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 15 kV;
 - b) napowietrzne i doziemne linie o napięciu 0,4 kV;
 - c) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wyznacza się granicę strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się następujące szerokości stref ochronnych sieci elektroenergetycznych, o których mowa powyżej
 - a) 5,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV w obu kierunkach w rzucie poziomym;
- 5) ustala się w granicach stref ochronnych sieci elektroenergetycznych zakaz lokalizacji budynków oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 6) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować z uwzględnieniem odległości wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 7) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
- 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

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

- a) dopuszcza się ogrzewanie paliwami które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
- 2) zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych do ogrzewania budynków, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania
 - a) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się minimalne przekroje sieci gazowej 20 mm.

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

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°

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

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

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

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

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

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

- 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem § 6;
- 2) w granicach strefy ochronnej sieci elektroenergetycznych ustanawia się zakaz lokalizowania budynków i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) wynikające z położenia planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Międzyrzecze Skrwy i Wkry;

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

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

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

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

- 1) MN, U, RM, RU – 30%;
- 2) pozostałe tereny funkcjonalne – 1%.

Rozdział 4. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 01MN ustala się
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,30 (30%) powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,60 (60 %);
 - 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: max. 2 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego: max. 20 m;
 - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku
 - max. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 150 m² – dla budynku gospodarczego lub garażowego;
 - d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - e) geometria i pokrycie dachu:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - f) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynek usługowy realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,40 (40%) powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,80 (80 %);
- 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: max. 2 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 10,0 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej dla budynku usługowego: max. 20 m;
 - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - d) geometria i pokrycie dachu:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5 - 45°;
 - dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - e) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) budynek usług publicznych realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) dopuszcza się realizację obiektów sportowych i rekreacji związanych z funkcją podstawową terenu;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna – min.65% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,20 (20%) powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,60 (60 %).
- 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: max. 3 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 12,0 m;
 - b) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
 - c) geometria i pokrycie dachu:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5 - 45°;
 - dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
 - d) w elewacjach budynku stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie określa się.

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

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 01RM, 02RM, 03RM, 04RM, 05RM, 06RM, 07RM, 08RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) teren zabudowy zagrodowej
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) usługi agroturystyczne, zabudowa garażowa, zieleń izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
- a) budynek mieszkalny w ramach zabudowy zagrodowej realizować jako wolnostojący;
 - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
 - c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;
 - dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej;
 - d) ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – 40 DJP;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi

- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych
- a) powierzchnia biologicznie czynna – min.20% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,50 (50%) powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 (1%) max. 0,60 (60 %);
- 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
- a) wysokość budynków: mieszkalnych max. 2 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 11,0 m, pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej
 - max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków
- c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku
 - max. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 150 m² – dla budynku gospodarczego lub garażowego;
 - max. 350 m² – dla budynku inwentarskiego;
- d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
- e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu
- f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
- g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;
- h) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

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

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01RU ustala się

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa, budynki magazynowe, zabudowa garażowa, zielen izolacyjna, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

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

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

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

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

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

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

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych

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

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

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

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

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

b) szerokość elewacji frontowej

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków;
- c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - max. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 150 m² – dla budynku gospodarczego lub garażowego;
 - max. 350 m² – dla budynku inwentarskiego
- d) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki;
- e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
- f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
- g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;
- h) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające

a) zabudowa zagrodowa, budynki magazynowe, zabudowa garażowa, zieleń izolacyjna, stawy rybackie, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

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

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

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

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

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

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

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

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

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

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

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

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

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;

- max. 25 m – dla pozostałych budynków;
- c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - max. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 150 m² – dla budynku gospodarczego lub garażowego;
 - max. 350 m² – dla budynku inwentarskiego;
- d) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki;
- e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
- f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
- g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wygładzie tynków tradycyjnych;
- h) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe;
- i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

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

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

1) przeznaczenie podstawowe

a) tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

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

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

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

d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

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

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

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

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

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

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

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

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

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

b) szerokość elewacji frontowej:

- max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
- max. 25 m – dla pozostałych budynków;
- c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku
 - max. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 150 m² – dla budynku gospodarczego lub garażowego;
 - max. 350 m² – dla budynku inwentarskiego;
- d) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe do frontu lub najdłuższej granicy działki;
- e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
- f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
- g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych
- h) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
- i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

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

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

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

d) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

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

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

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

4) wskaźniki zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

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

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

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

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

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

- b) szerokość elewacji frontowej:
 - max. 18 m – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 25 m – dla pozostałych budynków;
- c) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
 - max. 200 m² – dla budynku mieszkalnego;
 - max. 150 m² – dla budynku gospodarczego lub garażowego;
 - max. 550 m² – dla budynku inwentarskiego;
- d) kierunek głównej kalenicy: równoległe do frontu działki;
- e) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
- f) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż lit. e):
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 10 - 45°;
 - kryty materiałem w odcieniach czerwieni, czerni lub brązu;
- g) w elewacjach budynku mieszkalnego stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
- h) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
- i) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m².

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) zakazuje się niszczenia i zanieczyszczenia śródlądowych wód powierzchniowych płynących wraz z ich różnorodnością biologiczną;

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 nowych lub przebudowę, remont istniejących przepław, warunkujących prawidłowe korzystanie z gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rolnicze z możliwością zalesienia;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

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

b) dopuszcza się możliwość zalesienia terenów funkcjonalnych;

c) dopuszcza się leśne użytkowanie terenów funkcjonalnych;

d) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny lasów;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) ustala się leśne użytkowanie terenów funkcjonalnych;
 - b) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zieleni;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie istniejącej zieleni;
 - b) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji, o których mowa w §8 ust. 2 pkt 5 lit b).

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren drogi publicznej – klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, w przedziale od 10 m do 14 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 27. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu funkcjonalnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01KD(L), 02KD(L), 03KD(L), 04KD(L) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren drogi publicznej – klasy lokalnej
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń izolacyjna, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09 KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW 15KDW, 16KDW, 17KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny dróg wewnętrznych

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów funkcjonalnych:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:

- 01KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 02KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 03KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 04KDW – zmienna, w przedziale od 5,5 m do 6 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 05KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 06KDW – zmienna, w przedziale od 5 m do 5,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 07KDW – 8 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 08KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 09KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 10KDW – 6 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 11KDW – 8 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 12KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 13KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 14KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 15KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 16KDW – zmienna, w przedziale od 5 m do 5,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

- 17KDW – 5 m zgodnie z rysunkiem planu

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

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

lic. Barbara Michalska

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI DĄBROWICE

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

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

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żurominie załącznik do uchwały nr 222/XXXII/17 z dnia 4 maja 2017 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	19.04.2017		Dotyczy: Działki oznaczonej nr ewid. gruntów 102 położonej w Dąbrowicach Właściciel: 09-300 Żuromin Wnioskowane przeznaczenie: Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na moje działce, tzn: 1) Wnoszę o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca mojej działki 2) Wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% 3) Wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych na całości mojej działki 4) Wnoszę o zmianę zapisu mówiącego, że w granicach planu jest możliwość budowy budynków inwentarskich o maksymalnej obsadzie 40djp. 5) Wnoszę o zmianę zapisu mówiącego, że na działce można budować budynki inwentarskie o powierzchni max. 350m2. Uzasadnienie wniosku: Obecny projekt całkowicie blokuje możliwości budowy nowoczesnego budynku inwentarskiego powyżej 40 dużych jednostek produkcyjnych, zarówno w odległości 100 metrów, jak i 1000 m od istniejącej zabudowy mieszkalnej. Przyjęcie MPZP w tej formie całkowicie wstrzyma rozwój mojego gospodarstwa. Plan uniemożliwia zrównoważony rozwój i jest niezgodny i obowiązującymi strategiami rozwoju rolnictwa. MPZP ogranicza swobody konstytucyjne dotyczące władania i użytkowania własnych gruntów rolnych.	Dąbrowice dz nr 102	02R		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Przysługujące gminie "władztwo planistyczne" pozwala na kształtowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym dopuszczenie lub ograniczenie zabudowy, w szczególności w kontekście m. in. ochrony zasad ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy z wyłączeniem na rysunku planu według zasad przyjętych dla całego terenu objętego opracowaniem. Linie zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dyszharmonizująco na ład przestrzenny. 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. Ustalono wskaźniki uwzględniając w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej. Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców. Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy.
2	19.04.2017		Dotyczy: Działki oznaczonej nr ewid. gruntów 103 położonej w Dąbrowicach Właściciel: 09-300 Żuromin Wnioskowane przeznaczenie: Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na moje działce, tzn: 1) Wnoszę o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca mojej działki 2) Wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% 3) Wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych na całości mojej działki 4) Wnoszę o zmianę zapisu mówiącego, że w granicach planu jest możliwość budowy budynków inwentarskich o maksymalnej obsadzie 40djp. 5) Wnoszę o zmianę zapisu mówiącego, że na działce można budować budynki inwentarskie o powierzchni max. 350m2. Uzasadnienie wniosku: Obecny projekt całkowicie blokuje możliwości budowy nowoczesnego budynku inwentarskiego powyżej 40 dużych jednostek produkcyjnych, zarówno w odległości 100 metrów, jak i 1000 m od istniejącej zabudowy mieszkalnej. Przyjęcie MPZP w tej formie całkowicie wstrzyma rozwój mojego gospodarstwa. Plan uniemożliwia zrównoważony rozwój i jest niezgodny i obowiązującymi strategiami rozwoju rolnictwa. MPZP ogranicza swobody konstytucyjne dotyczące władania i użytkowania własnych gruntów rolnych.	Dąbrowice dz nr 103	02R 01Z		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Przysługujące gminie "władztwo planistyczne" pozwala na kształtowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym dopuszczenie lub ograniczenie zabudowy, w szczególności w kontekście m. in. ochrony zasad ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy z wyłączeniem na rysunku planu według zasad przyjętych dla całego terenu objętego opracowaniem. Linie zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dyszharmonizująco na ład przestrzenny. 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. Ustalono wskaźniki uwzględniając w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej. Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców. Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy.
3	19.04.2017		Dotyczy: Działki oznaczonej nr ewid. gruntów 104 położonej w Dąbrowicach Właściciel: 09-300 Żuromin Wnioskowane przeznaczenie: Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na moje działce, tzn: 1) Wnoszę o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca mojej działki 2) Wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% 3) Wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych na całości mojej działki 4) Wnoszę o zmianę zapisu mówiącego, że w granicach planu jest możliwość budowy budynków inwentarskich o maksymalnej obsadzie 40djp. 5) Wnoszę o zmianę zapisu mówiącego, że na działce można budować budynki inwentarskie o powierzchni max. 350m2. Uzasadnienie wniosku: Obecny projekt całkowicie blokuje możliwości budowy nowoczesnego budynku inwentarskiego powyżej 40 dużych jednostek produkcyjnych, zarówno w odległości 100 metrów, jak i 1000 m od istniejącej zabudowy mieszkalnej. Przyjęcie MPZP w tej formie	Dąbrowice dz nr 104	02R 01Z		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym. Przysługujące gminie "władztwo planistyczne" pozwala na kształtowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym dopuszczenie lub ograniczenie zabudowy, w szczególności w kontekście m. in. ochrony zasad ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy z wyłączeniem na rysunku planu według zasad przyjętych dla całego terenu objętego opracowaniem. Linie zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dyszharmonizująco na ład przestrzenny. 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

			całkowicie wstrzyma rozwój mojego gospodarstwa. Plan uniemożliwia zrównoważony rozwój i jest niezgodny i obowiązującymi strategiami rozwoju rolnictwa. MPZP ogranicza swobody konstytucyjne dotyczące władania i użytkowania własnych gruntów rolnych.						r. Nr 164, poz. 1587), na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych ustalono parametry wskaźników urbanistycznych ze szczególnym poszanowaniem zasad ład przestrzennego. Ustalono wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej. Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2017 r., poz. 519). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców. Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy.
4	19.04.2017		Dotyczy: Działki oznaczonej nr ewid. gruntów 146 położonej w Dąbrowicach Właściciel:  09-300 Żuromin Wnioskowane przeznaczenie: Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na moje działce, tzn: 1) Wnoszę o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca mojej działki 2) Wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% 3) Wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych na całości mojej działki 4) Wnoszę o zmianę zapisu mówiącego, że w granicach planu jest możliwość budowy budynków inwentarskich o maksymalnej obsadzie 40djp. 5) Wnoszę o zmianę zapisu mówiącego, że na działce można budować budynki inwentarskie o powierzchni max. 350m2. Uzasadnienie wniosku: Obecny projekt całkowicie blokuje możliwości budowy nowoczesnego budynku inwentarskiego powyżej 40 dużych jednostek produkcyjnych, zarówno w odległości 100 metrów, jak i 1000 m od istniejącej zabudowy mieszkalnej. Przyjęcie MPZP w tej formie całkowicie wstrzyma rozwój mojego gospodarstwa. Plan uniemożliwia zrównoważony rozwój i jest niezgodny i obowiązującymi strategiami rozwoju rolnictwa. MPZP ogranicza swobody konstytucyjne dotyczące władania i użytkowania własnych gruntów rolnych.	Dąbrowice dz nr 146	01R 02R 01 RL		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ład 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 ład przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy zymiarowane na rysunku planu według zasad przyjętych dla całego terenu objętego opracowaniem. Linie zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dysharmonizująco na ład przestrzenny. Stosownie do art. 15 ust 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 ład przestrzennego. Ustalono wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej. Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2017 r., poz. 519). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców. Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy.
5	19.04.2017		Dotyczy: Działki oznaczonej nr ewid. gruntów 147 położonej w Dąbrowicach Właściciel:  09-300 Żuromin Wnioskowane przeznaczenie: Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na moje działce, tzn: 1) Wnoszę o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca mojej działki 2) Wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% 3) Wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych na całości mojej działki 4) Wnoszę o zmianę zapisu mówiącego, że w granicach planu jest możliwość budowy budynków inwentarskich o maksymalnej obsadzie 40djp. 5) Wnoszę o zmianę zapisu mówiącego, że na działce można budować budynki inwentarskie o powierzchni max. 350m2. Uzasadnienie wniosku: Obecny projekt całkowicie blokuje możliwości budowy nowoczesnego budynku inwentarskiego powyżej 40 dużych jednostek produkcyjnych, zarówno w odległości 100 metrów, jak i 1000 m od istniejącej zabudowy mieszkalnej. Przyjęcie MPZP w tej formie całkowicie wstrzyma rozwój mojego gospodarstwa. Plan uniemożliwia zrównoważony rozwój i jest niezgodny i obowiązującymi strategiami rozwoju rolnictwa. MPZP ogranicza swobody konstytucyjne dotyczące władania i użytkowania własnych gruntów rolnych.	Dąbrowice dz nr 147	01R 02R 01 RL		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ład 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 ład przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy zymiarowane na rysunku planu według zasad przyjętych dla całego terenu objętego opracowaniem. Linie zabudowy ustalono mając na celu ograniczenie niekontrolowanego rozproszenia zabudowy wpływającego dysharmonizująco na ład przestrzenny. Stosownie do art. 15 ust 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 ład przestrzennego. Ustalono wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej. Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 672). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców. Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy.
6	19.04.2017		Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany zapisów w wyłożonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Dąbrowice przy dz. nr ewid. 117 i 118/2. Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na mojej działce, tzn: - wnoszę o zmianę symbolu w planie miejscowym na całości działek na symbol 01RU. Posiadając działki w miejscowości Dąbrowice chciałbym powiększyć istniejącą zabudowę inwentarską do obsady łącznej 100 DJP (obecnie 39,90 DJP). Wnoszę o zmianę symbolu w planie na całości działek na symbol 01 RU. Równocześnie chciałbym zauważyć iż wyłożony plan jest niejasny i niespójny ponieważ: 1. Istniejąca zabudowa wraz z utwardzeniem terenu na przedmiotowej działce w obecnym momencie przekracza już 10% powierzchni zabudowy. Dlaczego zatem max. wskaźnik wynosi 10%? Całkowicie pozbawia się mnie możliwości rozwojowych.	Dąbrowice dz nr 117; 118/2	03RM		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ład 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. 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

			<p>2. Dlaczego nie pozostawia się żadnych możliwości rozwojowych dla młodych rolników, którzy wchodzą dopiero w poważną działalność rolniczą.</p> <p>3. Dlaczego w prognozie dla miejscowości Dąbrowice istnieje zapis: „Omaiwany obszar wykorzystywany jest rolniczo, co znajduje uzasadnienie w wysokich klasach gruntu i dostosowaniu do nich pól. Jednakże rolnicze wykorzystywanie terenu wiąże się również ze stosowaniem nawozów, co nie jest korzystne dla terenu badań, jak również dla terenów sąsiednich.</p> <p>4. Na jakiej podstawie w prognozie dla miejscowości Dąbrowice zostały wymienione nazwy ptaków, których nie pamiętają nawet najstarsi mieszkańcy wsi Dąbrowic, tj. np. „Ląbedź niemy”?</p> <p>Plan uniemożliwia zrównoważony rozwój i jest niezgodny z obowiązującymi strategiami rozwoju rolnictwa. MPZP ogranicza swobody konstytucyjne dotyczące władania i użytkowania własnych gruntów rolnych.</p>						<p>ze szczególnym poszanowaniem zasad ład przestrzennego. Ustalane wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej.</p> <p>Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2017 r., poz. 519). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców.</p> <p>Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. W odpowiedzi na zarzut naruszenia zasady swobody inwestorskiej należy zauważyć iż, "(...) nie może być ona interpretowana wyłącznie, jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy uciążliwości, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw." (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.02.2016 r., sygn. IV SA/Wa 3421/15)</p> <p>Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. W odpowiedzi na zarzut naruszenia zasady swobody inwestorskiej należy zauważyć iż, "(...) nie może być ona interpretowana wyłącznie, jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy uciążliwości, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw." (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.02.2016 r., sygn. IV SA/Wa 3421/15)</p>
7	19.04.2017		<p>Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany zapisów w wyłożonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Dąbrowice przy dz. nr ewid. 117 i 118/2.</p> <p>Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na mojej działce, tzn: - wnoszę o zmianę symbolu w planie miejscowym na całości działek na symbol 01RU.</p> <p>Posiadając działki w miejscowości Dąbrowice chciałbym powiększyć istniejącą zabudowę inwentarską do obsady łącznej 100 DJP (obecnie 39,90 DJP).</p> <p>Wnoszę o zmianę symbolu w planie na całości działek na symbol 01 RU. Równocześnie chciałbym zauważyć iż wyłożony plan jest niejasny i niespójny ponieważ:</p> <ol style="list-style-type: none"> Istniejąca zabudowa wraz z utwardzeniem terenu na przedmiotowej działce w obecnym momencie przekracza już 10% powierzchni zabudowy. Dlaczego zatem max. Wskaźnik wynosi 10%? Całkowicie pozbawia się mnie możliwości rozwojowych. Dlaczego nie pozostawia się żadnych możliwości rozwojowych dla młodych rolników, którzy wchodzą dopiero w poważną działalność rolniczą. Dlaczego w prognozie dla miejscowości Dąbrowice istnieje zapis: „Omaiwany obszar wykorzystywany jest rolniczo, co znajduje uzasadnienie w wysokich klasach gruntu i dostosowaniu do nich pól. Jednakże rolnicze wykorzystywanie terenu wiąże się również ze stosowaniem nawozów, co nie jest korzystne dla terenu badań, jak również dla terenów sąsiednich. Na jakiej podstawie w prognozie dla miejscowości Dąbrowice zostały wymienione nazwy ptaków, których nie pamiętają nawet najstarsi mieszkańcy wsi Dąbrowic, tj. np. „Ląbedź niemy”? <p>Plan uniemożliwia zrównoważony rozwój i jest niezgodny z obowiązującymi strategiami rozwoju rolnictwa. MPZP ogranicza swobody konstytucyjne dotyczące władania i użytkowania własnych gruntów rolnych.</p>	Dąbrowice dz nr 131	01RU 01R		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ład 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.</p> <p>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 ład przestrzennego. Ustalane wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej.</p> <p>Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2017 r., poz. 519). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców.</p> <p>Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. W odpowiedzi na zarzut naruszenia zasady swobody inwestorskiej należy zauważyć iż, "(...) nie może być ona interpretowana wyłącznie, jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy uciążliwości, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw." (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.02.2016 r., sygn. IV SA/Wa 3421/15)</p> <p>Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. W odpowiedzi na zarzut naruszenia zasady swobody inwestorskiej należy zauważyć iż, "(...) nie może być ona interpretowana wyłącznie, jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy uciążliwości, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw." (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.02.2016 r., sygn. IV SA/Wa 3421/15)</p>
8	19.04.2017		<p>Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany zapisów w wyłożonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Dąbrowice przy dz. nr ewid. 117 i 118/2.</p> <p>Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na mojej działce, tzn: - wnoszę o zmianę symbolu w planie miejscowym na całości działek na symbol 01RU.</p> <p>Posiadając działki w miejscowości Dąbrowice chciałbym powiększyć istniejącą zabudowę inwentarską do obsady łącznej 100 DJP (obecnie 39,90 DJP).</p> <p>Wnoszę o zmianę symbolu w planie na całości działek na symbol 01 RU. Równocześnie chciałbym zauważyć iż wyłożony plan jest niejasny i niespójny ponieważ:</p> <ol style="list-style-type: none"> Istniejąca zabudowa wraz z utwardzeniem terenu na przedmiotowej działce w obecnym momencie przekracza już 10% powierzchni zabudowy. Dlaczego zatem max. Wskaźnik wynosi 10%? Całkowicie pozbawia się mnie możliwości rozwojowych. Dlaczego nie pozostawia się żadnych możliwości rozwojowych dla młodych rolników, którzy wchodzą dopiero w poważną działalność rolniczą. Dlaczego w prognozie dla miejscowości Dąbrowice istnieje zapis: „Omaiwany obszar wykorzystywany jest rolniczo, co znajduje uzasadnienie w wysokich klasach gruntu i dostosowaniu do nich pól. Jednakże rolnicze wykorzystywanie terenu wiąże się również ze stosowaniem nawozów, co nie jest korzystne dla terenu badań, jak również dla terenów sąsiednich. Na jakiej podstawie w prognozie dla miejscowości Dąbrowice zostały wymienione nazwy ptaków, których nie pamiętają nawet najstarsi mieszkańcy wsi Dąbrowic, tj. np. „Ląbedź niemy”? <p>Plan uniemożliwia zrównoważony rozwój i jest niezgodny z obowiązującymi strategiami rozwoju rolnictwa. MPZP ogranicza swobody konstytucyjne dotyczące władania i użytkowania własnych gruntów rolnych.</p>	Dąbrowice dz nr 143	01R 01RL		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ład 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.</p> <p>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 ład przestrzennego. Ustalane wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej.</p> <p>Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2017 r., poz. 519). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców.</p> <p>Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. W odpowiedzi na zarzut naruszenia zasady swobody inwestorskiej należy zauważyć iż, "(...) nie może być ona interpretowana wyłącznie, jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy uciążliwości, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw." (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.02.2016 r., sygn. IV SA/Wa 3421/15)</p>

9	19.04.2017		<p>Dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> -nr nieruchomości w ewidencji gruntów: 25 -położenie: miejscowość Dąbrowice, gmina Żuromin, powiat Żuromiński -właściciel: ██████████ <p>Działając jako właściciel nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem 25 położonej w Dąbrowicach wnoszę następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrowice (dalej mpzp) w zakresie zapisów § 2 ust. 2 pkt 3; § 5 ust 1 pkt 1, 6 lit b)-e), § 6. ust. 1 pkt 5 - 6; §8 ust. 4 pkt 4 lit. a), § 11 pkt 1; § 13 pkt 1 (oznaczony błędnie w projekcie jako 4); §20 ust. 1 pkt 3 lit. d) - f) oraz ust. 1 pkt 4 oraz ust. 1 pkt 5 lit b)-d) oraz ust. 6, §21 ust. 1 pkt 3 lit. d) - f) oraz ust. 1 pkt 4 oraz ust. 1 pkt 5 lit b)-d) oraz 1) dotyczących nieruchomości objętych kartami terenu 01R i 02R w związku z czym wnoszę o:</p> <p>zmianę zapisów projektu mpzp poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zmianę §2 ust 2 pkt 3 poprzez zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy tak żeby co najmniej 80% działek mogła być zagospodarowana; 2. zmianę §5 ust 1 pkt 1 poprzez zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy tak żeby co najmniej 80% działek mogła być zagospodarowana; 3. wykreślenie § 5 ust. 1 pkt 6 lit. b)-e) 4. wykreślenie § 6 ust 1 pkt 5 i 6 5. zmianę §8 ust. 4 pkt 4 lit. a) poprzez wpisanie w miejsce słów „40 DJP” słów „1200 DJP” 6. wykreślenie § 11 pkt 1 7. zmianę § 13 pkt 1 (w projekcie błędnie oznaczone jako 4) poprzez ustalenie wskaźnika 1% 8. zmianę §20 ust. 1 pkt 3 lit. d)-f) poprzez w pkt d) wykreślenie słów: „dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej”, w pkt e) ustalenie wskaźnika DJP na poziomie 1200 DJP, w pkt f) zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy tak żeby co najmniej 80% działek mogła być zagospodarowana 9. zmianę §20 ust. 1 pkt 4 poprzez ustalenie następujących współczynników: <ul style="list-style-type: none"> a) powierzchnia biologicznie czynna - min. 10% powierzchni działki budowlanej; b) powierzchnia zabudowy - max. 0,90 (90%) powierzchni działki; c) intensywność zabudowy - min. 0,001 (0,1%) 10. zmianę § 20 ust. 1 pkt 5 lit b)-d) oraz i) w ten sposób aby dopuścić szerokość elewacji frontowej dla pozostałych budynków na poziomie 150m, w pkt c) poprzez wprowadzenie maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego, garażowego oraz inwentarskiego na poziomie max. 3000m2, w pkt d) poprzez jego wykreślenie, w pkt i) poprzez zmianę powierzchni z 3000m2 na 1000m2 11. zmianę §21 ust. 1 pkt 3 lit. d)-f) poprzez w pkt d) wykreślenie słów: „dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej”, w pkt e) ustalenie wskaźnika DJP na poziomie 1200 DJP, w pkt f) zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy tak żeby co najmniej 80% działek mogła być zagospodarowana 12. zmianę §21 ust. 1 pkt 4 poprzez ustalenie następujących współczynników: <ul style="list-style-type: none"> a) powierzchnia biologicznie czynna - min. 10% powierzchni działki budowlanej; b) powierzchnia zabudowy - max. 0,90 (90%) powierzchni działki; c) intensywność zabudowy - min. 0,001 (0,1%) 13. zmianę § 21 ust. 1 pkt 5 lit b)-d) oraz i) w ten sposób aby dopuścić szerokość elewacji frontowej dla pozostałych budynków na poziomie 150m, w pkt c) poprzez wprowadzenie maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego, garażowego oraz inwentarskiego na poziomie max. 3000m2, w pkt d) poprzez jego wykreślenie, w pkt i) poprzez zmianę powierzchni z 3000m2 na 1000m2 <p>Uzasadnienie</p> <p>W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż przed Burmistrzem Miasta i Gminy Żuromin od 12 lutego 2016 roku toczy się postępowanie, z wniosku Inwestora Pana ██████████ o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczące realizacji przedsięwzięcia na opisanej powyżej działce nr 25 pn. „Budowa zespołu budynków inwentarskich - kurników o obsadzie 12.000 szt. każdy (łącznie 384 DJP) połączonych korytarzem techniczno-transportowym zblokowanych z budynkiem magazynowym i magazynowo-socjalnym, wagi samochodowej z budynkiem obsługi, 2 budynków magazynowych, budynku socjalno-biurowego, budynku hydroforni, budynku agregatowni, budynku portierni, budynku konfiskatora, 16 zbiorników na gaz o poj. ok. 6.7001 każdy, 32 silosów o pojemności ok. 26t każdy wraz z obiektami towarzyszącymi, tj. szamba itp.”.</p> <p>Postępowanie to prowadzone jest w celu przeznaczenia nieruchomości pod specjalną produkcję rolną w związku z uzyskaniem wszelkich niezbędnych prawem przewidzianych uzgodnień.</p> <p>W ramach tego postępowania Organ uprzednio w dniu 14 marca 2016 roku zawiesił postępowanie w związku z przystąpieniem do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 27 kwietnia 2016 roku SKO w Ciechanowie uchyliło przedmiotowe postanowienie. W związku z czym Organ w dniu 27 maja 2016 roku ponownie zawiesił postępowanie, a SKO w Ciechanowie ponownie w dniu 2 sierpnia 2016 roku uchyliło przedmiotowe postanowienie. W dniu 9 września 2016 roku Organ odmówił wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnej z wnioskiem Inwestora Pana ██████████, która to została zaskarżona i w wyniku uchylecia ponownie zostało rozpoznane przez Organ.</p> <p>Aktualnie w dniu 10 kwietnia 2017 roku Organ wydał decyzję o warunkach zabudowy numer 12/2017 w sprawie sygn. akt GGNRP.6730.28.2016 która ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu mojej nieruchomości oznaczonej numerem 25 zgodnie z wnioskiem Inwestora, a co za tym idzie określenie w projekcie mpzp innych warunków zabudowy przedmiotowej nieruchomości jest nieracjonalne i nie powinno mieć miejsca. Skoro Organ wydaje decyzje o warunkach zabudowy, to ustalenia mpzp powinny być zgodne z jej postanowieniami.</p> <p>W tak ustalonym stanie faktycznym zadziwiająca jest stanowisko Organu, który po przystąpieniu do sporządzenia projektu mpzp określił warunki zagospodarowania nieruchomości na których planowana jest realizacja inwestycji, w sposób odmienny z prowadzonymi aktualnie postępowaniem. Przeznaczenie nieruchomości w projekcie mpzp znacznie odbiega od wydanej uprzednio decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, która była podstawą do wszczęcia postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jak i wydaną decyzją o warunkach zabudowy.</p> <p>Warto zauważyć, iż przedmiotowe nieruchomości, jak i nieruchomości w promieniu około 250 metrów od ich granic nie są w żaden sposób zabudowane i są wykorzystywane jedynie na produkcję rolną. W związku z powyższym, uzasadnione wydaje się przeznaczenie tych nieruchomości pod zabudowę specjalistycznej produkcji rolnej użytkowaną w celu chowu zwierzęcego.</p> <p>Przewlekłe, co bezsporne, prowadzenie postępowań administracyjnych z całą pewnością ma doprowadzić do sytuacji, gdy Organ uchwali nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tych nieruchomości, sprzeczny z ustaleniami zawartymi w wydanej decyzji o warunkach zabudowy. A tym samym bezpowrotnie pozbawi mnie jako właściciela nieruchomości możliwości czerpania z niej zysku a Inwestora Pana ██████████ pozbawi możliwości zrealizowania inwestycji, której realizację planuje od 2014/2015 roku. Takie działania zmuszą mnie do wystąpieniem o odszkodowanie w wysokości wartości utraconych korzyści, które osiągnąłbym przez okres ponad 2 lat i osiągnąłbym dalej. Jak widać zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opisane w petitem pisma wprowadzają właśnie ograniczenie w lokalizacji planowanej przez Pana ██████████ inwestycji na mojej nieruchomości. Co więcej nie będę mógł wywiązać się z zawartych z Panem ██████████ umów, a co za tym idzie w związku z uchwaleniem mpzp w przedstawionej formie mogę ponieść dalszą szkodę.</p> <p>Nieruchomości oznaczona numerem 25 położona w miejscowości Dąbrowice dotychczas była przeznaczona na produkcję rolną, wydano dla niej decyzję o warunkach zabudowy oraz nie uchwalono mpzp, natomiast w obecnie wyłożonym projekcie mpzp nieruchomość ta została oznaczona jako teren rolny na którym wyłączone zostało prowadzenie specjalistycznej produkcji rolnej. Taka zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości nie jest niczym uzasadniona. W szczególności nie wpływa ona pozytywnie na rozwój gminy, stworzenie nowych miejsc pracy dla okolicznej ludności zamieszkałej w miejscowości Dąbrowice, w której to stopień bezrobocia jest bardzo wysoki. Tylko racjonalne i zrównoważone interesami społecznymi jak i możliwościami produkcyjnymi i rozwojem przedsiębiorczości, zagospodarowanie tych nieruchomości winno stanowić podstawę do ustalenia sposobu zagospodarowania terenu mojej nieruchomości. W przypadku poczynionych zmian nie sposób uznać ich za wpływające pozytywnie na rozwój gminy jak i polepszenie warunków bytowych okolicznych mieszkańców.</p> <p>Dodatkowo wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, tak jak w projekcie mpzp, w znaczny sposób ogranicza możliwość zagospodarowania nieruchomości. Około 70% nieruchomości, które aktualnie mogą być przeznaczone pod zabudowę, zostały wyłączone spod takiej zabudowy. Takie ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości w sposób bezsporny ogranicza w znaczny sposób moje prawo własności, a co za tym idzie inicjuje odpowiedzialność odszkodowawczą Organu za obniżenie wartości moich nieruchomości.</p> <p>Warto zauważyć, iż ustalenia projektu mpzp naruszają nadto przepisy art. 20 i 21 Konstytucji RP w związku z art. 140 k.c. i art. 4 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanawiają zasadę ochrony prawa własności oraz swobodnego z niej korzystania. Wprowadzony zakaz lokalizacji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy od 2014/2015 roku toczy się przed Organem postępowanie administracyjne, którego celem jest przeznaczenie nieruchomości pod</p>	Dąbrowice Dz nr 25	01R 02R		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Odnosnie uwag dotyczących prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu należy wskazać, iż wszelkie opisy dotyczące elementów środowiska, w tym gleb oraz występującej fauny, sporządzono zgodnie z opisaną w prognozie metodologią dla całego obszaru opracowania.</p> <p>Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ład 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.</p> <p>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 ład przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy zwierniarowane 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.</p> <p>Projekt miejscowego planu mając na celu przede wszystkim zapewnienie odpowiednich warunków jakości życia mieszkańców oraz ochronę środowiska zakazuje lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 71).</p> <p>Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2017 r., poz. 519). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolnej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców.</p> <p>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 ład przestrzennego. Ustalono 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.</p> <p>Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejaw władztwa planistycznego gminy.</p> <p>Dodatkowo należy zauważyć, iż wydana decyzja o warunkach zabudowy posiada charakter deklaratoryjny, co oznacza że nie tworzy ona porządku prawnego i nie ma charakteru konstytucyjnego.</p>
---	------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	------------	--	--------------------------	--------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>specjalistyczną produkcję rolną, czyli realizację takiej właśnie inwestycji, znacząco ogranicza moje prawo własności, naruszając prawa podmiotowe oraz rażąco naruszając wszelkie ogólne normy prawa administracyjnego opisane w przepisach art. 6-11 k.p.a.</p> <p>W sporządzonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla mojej nieruchomości opisanej powyżej Organ gminy o sposobie przeznaczenia terenów oznaczonych jako 01R i 02R tereny rolnicze, wprowadził „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”. A co za tym idzie zgodnie z projektem planu miejscowego nie będzie możliwe wykonanie inwestycji planowanej na nieruchomości od 2014/2015 roku, którą to Organ skutecznie utrudnia poprzez ciągłe i bezpodstawne zawieszanie postępowania administracyjnego. Takie działania w mojej ocenie ma jedynie na celu niedopuszczenie do realizacji planowanych i znanych Organowi zamierzeń inwestycyjnych.</p> <p>W tak ustalonym stanie faktycznym uzasadnione jest wprowadzenie wnioskowanych zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie opisanej w petitum nieruchomości oraz umożliwienie w przyszłości zagospodarowania nieruchomości do prowadzenia specjalistycznej produkcji rolnej polegającej na chowie zwierząt.</p> <p>W związku z powyższym, wnoszę jak na wstępie.</p>							
10	19.04.2017		<p>Dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> -nr nieruchomości w ewidencji gruntów : 33 - położenie: miejscowość Dąbrowice, gmina Żuromin, powiat Żuromiński -właściciel:  <p>Działając jako właściciel nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem 33 położonej w Dąbrowicach wnoszę następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrowice (dalej mpzp) w zakresie zapisów § 2 ust. 2 pkt 3; § 5 ust 1 pkt 1, 6 lit b)-e), § 6 ust. 1 pkt 5 - 6; § 8 ust. 4 pkt 4 lit. a), § 11 pkt 1; § 13 pkt 1 (oznaczony błędnie w projekcie jako 4); § 20 ust. 1 pkt 3 lit. d) - 1) oraz ust. 1 pkt 4 oraz ust. 1 pkt 5 lit b)-d) oraz ust. 6, § 21 ust. 1 pkt 3 lit. d) - 1) oraz ust. 1 pkt 4 oraz ust. 1 pkt 5 lit b)-d) oraz i) dotyczących nieruchomości objętych kartami terenu 01R i 02R w związku z czym wnoszę o:</p> <p>zmianę zapisów projektu mpzp poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.zmianę § 2 ust 2 pkt 3 poprzez zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy tak żeby co najmniej 80% działek mogła być zagospodarowana; 2.zmianę § 5 ust 1 pkt 1 poprzez zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy tak żeby co najmniej 80% działek mogła być zagospodarowana; 3.wykreślenie § 5 ust. 1 pkt 6 lit. b)-e) 4.wykreślenie § 6 ust 1 pkt 5 i 6 5.zmianę § 8 ust. 4 pkt 4 lit. a) poprzez wpisanie w miejsce słów „40 DJP” słów „1200 DJP” 6.wykreślenie § 11 pkt 1 7.zmianę § 13 pkt 1 (w projekcie błędnie oznaczone jako 4) poprzez ustalenie wskaźnika 1% 8.zmianę § 20 ust. 1 pkt 3 lit. d)-f) poprzez w pkt d) wykreślenie słów: „dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej”, w pkt e) ustalenie wskaźnika DJP na poziomie 1200 DJP, w pkt 1) zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy tak żeby co najmniej 80% działek mogła być zagospodarowana 9.zmianę § 20 ust. 1 pkt 4 poprzez ustalenie następujących współczynników: <ul style="list-style-type: none"> a) powierzchnia biologicznie czynna - min. 10% powierzchni działki budowlanej; b) powierzchnia zabudowy - max. 0,90 (90%) powierzchni działki; c) intensywność zabudowy - min. 0,001 (0,1%) 10.zmianę § 20 ust. 1 pkt 5 lit b)-d) oraz i) w ten sposób aby dopuścić szerokość elewacji frontowej dla pozostałych budynków na poziomie 150m, w pkt c) poprzez wprowadzenie maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego, garażowego oraz inwentarskiego na poziomie max. 3000m2, w pkt d) poprzez jego wykreślenie, w pkt i) poprzez zmianę powierzchni z 3000m2 na 1000m2 11.zmianę § 21 ust. 1 pkt 3 lit. d)-f) poprzez w pkt d) wykreślenie słów: „dopuszcza się maksymalnie dwa budynki inwentarskie na jednej działce budowlanej”, w pkt e) ustalenie wskaźnika DJP na poziomie 1200 DJP, w pkt f) zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy tak żeby co najmniej 80% działek mogła być zagospodarowana 12.zmianę § 21 ust. 1 pkt 4 poprzez ustalenie następujących współczynników: <ul style="list-style-type: none"> a) powierzchnia biologicznie czynna - min. 10% powierzchni działki budowlanej; b) powierzchnia zabudowy - max. 0,90 (90%) powierzchni działki; c) intensywność zabudowy - min. 0,001 (0,1%) 13.zmianę § 21 ust. 1 pkt 5 lit b)-d) oraz i) w ten sposób aby dopuścić szerokość elewacji frontowej dla pozostałych budynków na poziomie 150m, w pkt c) poprzez wprowadzenie maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego, garażowego oraz inwentarskiego na poziomie max. 000m2, w pkt d) poprzez jego wykreślenie, w pkt i) poprzez zmianę powierzchni z 3000m2 na 1000m2 <p>Uzasadnienie</p> <p>W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż przed Burmistrzem Miasta i Gminy Żuromin od 12 lutego 2016 roku toczy się postępowanie, z wniosku Inwestora Pana , o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczące realizacji przedsięwzięcia na mojej nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną nr 33, pn. „Budowa dwóch odchowami kur o obsadzie 48.000 sztuk każda oraz odchowami kogutów o obsadzie 7.000 sztuk, wagi samochodowej z budynkiem obsługiowym, 2 budynków magazynowych, budynku socjalno-bytowego, 6 zbiorników na gaz o poj. ok. 6700l każdy, budynku hydroforni, budynku agregatowy, budynku portierni, budynku konfiskatora, 15 silosów o pojemności ok. 26t każdy wraz z obiektami towarzyszącymi, tj. szamba itp.” Postępowanie to prowadzone jest w celu przeznaczenia nieruchomości pod specjalną produkcję rolną w związku z uzyskaniem wszelkich niezbędnych prawem przewidzianych uzgodnień.</p> <p>W ramach tego postępowania Organ uprzednio w dniu 14 marca 2016 roku zawiesił postępowanie w związku z przystąpieniem do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 27 kwietnia 2016 roku SKO w Ciechanowie uchyliło przedmiotowe postanowienie. W związku z czym Organ w dniu 27 maja 2016 roku ponownie zawiesił postępowanie, a SKO w Ciechanowie ponownie w dniu 2 sierpnia 2016 roku uchyliło przedmiotowe postanowienie. W dniu 9 września 2016 roku Organ odmówił wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnej z wnioskiem Inwestora Pana , która to została zaskarżona i w wyniku uchylecia ponownie została rozpoznana przez Organ.</p> <p>Aktualnie w dniu 10 kwietnia 2017 roku Organ wydał decyzję o warunkach zabudowy numer 11/2017 w sprawie sygn. akt GGNR/PP.6730.27.2016 która ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości oznaczonej numerem 33 zgodnie z wnioskiem Inwestora, a co za tym idzie określenie w projekcie mpzp innych warunków zabudowy przedmiotowej nieruchomości jest nieracjonalne i nie powinno mieć miejsca. Skoro Organ wydaje decyzje o warunkach zabudowy, to ustalenia mpzp powinny być zgodne z jej postanowieniami.</p> <p>W tak ustalonym stanie faktycznym zadziwiająco jest stanowisko Organu, który po przystąpieniu do sporządzenia projektu mpzp określił warunki zagospodarowania nieruchomości na których planowana jest realizacja inwestycji, w sposób odmienny z prowadzonym aktualnie postępowaniem. Przeznaczenie nieruchomości w projekcie mpzp znacznie odbiega od wydanej uprzednio decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, która była podstawą do wszczęcia postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jak i wydaną decyzją o warunkach zabudowy.</p> <p>Warto zauważyć, iż przedmiotowe nieruchomości, jak i nieruchomości w promieniu około 250 metrów od ich granic nie są w żaden sposób zabudowane i są wykorzystywane jedynie na produkcję rolną. W związku z powyższym, uzasadnione wydaje się przeznaczenie tych nieruchomości pod zabudowę specjalistycznej produkcji rolnej użytkowaną w celu chowu zwierzęcego.</p> <p>Przewlekłe, co bezsporne, prowadzenie postępowań administracyjnych z całą pewnością ma doprowadzić do sytuacji, gdy Organ uchwali nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tych nieruchomości, sprzeczny z ustaleniami zawartymi w wydanej decyzji o warunkach zabudowy. A tym samym bezpowrotnie pozbawi mnie jako właściciela nieruchomości możliwości czerpania z niej zysku a Inwestora Pana , pozbawi możliwości zrealizowania inwestycji, której realizację planuje od 2014/2015 roku. Takie działania zmuszą mnie do wystąpieniem o odszkodowanie w wysokości wartości utraconych korzyści, które osiągnąłbym przez okres ponad 2 lat i osiągnąłbym dalej. Jak widać zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opisane w petitum pisma wprowadzają właśnie ograniczenie w lokalizacji planowanej przez Pana , inwestycji na mojej nieruchomości. Co więcej nie będę mógł wywiązać się z zawartych z Panem , umów, a co za tym idzie w związku z uchwaleniem mpzp w przedstawionej formie mogę ponieść dalszą szkodę.</p> <p>Nieruchomość oznaczona numerem 33 położona w miejscowości Dąbrowice dotychczas była przeznaczona na produkcję rolną, wydano dla niej decyzję o warunkach zabudowy oraz nie uchwalono mpzp, natomiast w obecnie wyłożonym projekcie mpzp nieruchomość ta została oznaczona jako teren rolny na którym wyłączone zostało możliwość prowadzenia specjalistycznej produkcji rolnej. Taka zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości nie jest niczym uzasadniona. W szczególności nie wpływa ona pozytywnie na rozwój gminy, stworzenie nowych miejsc pracy dla okolicznej ludności zamieszkałej w miejscowości Dąbrowice, w której to stopień bezrobocia jest bardzo wysoki. Tytko racjonalne i zrównoważone interesami społecznymi jak i możliwościami produkcyjnymi i rozwojem przedsiębiorczości, zagospodarowanie tych nieruchomości winno stanowić podstawę do ustalenia sposobu zagospodarowania terenu nieruchomości. W przypadku poczynionych zmian nie sposób uznać ich za wpływające pozytywnie na rozwój gminy jak i polepszenie warunków bytowych okolicznych mieszkańców.</p>	Dąbrowice dz nr 33	01R 02R		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. „władztwa planistycznego”. Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ładu przestrzennego. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym.</p> <p>Przystępując 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 dyszharmonizująco na ład przestrzenny.</p> <p>Projekt miejscowego planu mając na celu przede wszystkim zapewnienie odpowiednich warunków jakości życia mieszkańców oraz ochronę środowiska zakazuje lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 71).</p> <p>Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 672). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolnej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców</p> <p>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. Ustalono 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.</p> <p>Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy.</p> <p>Dodatkowo należy zauważyć, iż wydana decyzja o warunkach zabudowy posiada charakter deklaratoryjny, co oznacza że nie tworzy ona porządku prawnego i nie ma charakteru konstytutywnego.</p>	

			<p>Dodatkowo wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, tak jak w projekcie mpzp, w znaczny sposób ogranicza możliwość zagospodarowania mojej nieruchomości. Około 70% nieruchomości, które aktualnie mogą być przeznaczone pod zabudowę, zostały wyłączone spod takiej zabudowy. Takie ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości w sposób bezsporny ogranicza w znaczny sposób moje prawo własności, a co za tym idzie inicjuje odpowiedzialność odszkodowawczą Organu za obniżenie wartości nieruchomości.</p> <p>Warto zauważyć, iż ustalenia projektu mpzp naruszają nadto przepisy art. 20 i 21 Konstytucji RP w związku z art. 140 k.c. i art. 4 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustanawiają zasadę ochrony prawa własności oraz swobodnego z niej korzystania. Wprowadzony zakaz lokalizacji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy od 2014/2015 roku toczy się przed Organem postępowanie administracyjne, którego celem jest przeznaczenie nieruchomości pod specjalistyczną produkcję rolną, czyli realizację takiej właśnie inwestycji, znacząco ogranicza moje prawo własności, naruszając prawa podmiotowe oraz rażąco naruszając wszelkie ogólne normy prawa administracyjnego opisane w przepisach art. 6-11 k.p.a.</p> <p>W sporządzonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości opisanej powyżej Organ gminy w sposobie przeznaczenia terenów oznaczonych jako 01R i 02R tereny rolnicze, wprowadził „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”. A co za tym idzie zgodnie z projektem planu miejscowego nie będzie możliwe wykonanie inwestycji planowanej na mojej nieruchomości od 2014/2015 roku, którą to Organ skutecznie utrudnia poprzez ciągle i bezpodstawnie zawieszanie postępowania administracyjnego. Takie działania w mojej ocenie ma jedynie na celu niedopuszczenie do realizacji planowanych i znanych Organowi zamierzeń inwestycyjnych.</p> <p>W tak ustalonym stanie faktycznym uzasadnione jest wprowadzenie wnioskowanych zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mojej nieruchomości oraz umożliwienie w przyszłości zagospodarowania nieruchomości do prowadzenia specjalistycznej produkcji rolnej polegającej na chowie zwierząt.</p> <p>W związku z powyższym, wnoszę jak na wstępie.</p>						
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--

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

L.p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żurominie załącznik do uchwały nr 222/XXXII/17 z dnia 4 maja.2017 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	06.12.2016		<p>Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany zapisów w wyłożonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Dąbrowice przy dz. nr ewid. 117 i 118/2.</p> <p>Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na mojej działce, tzn:</p> <p>- wnoszę o zmianę symbolu w planie miejscowym na całości działek na symbol 01RU.</p> <p>Posiadając działki w miejscowości Dąbrowice chciałbym powiększyć istniejącą zabudowę inwentarską do obsady łącznej 100 DJP (obecnie 39,90 DJP).</p> <p>Wnoszę o zmianę symbolu w planie na całości działek na symbol 01 RU. Równocześnie chciałbym zauważyć iż wyłożony plan jest niejasny i niespójny ponieważ:</p> <p>1. Istniejąca zabudowa wraz z utwardzeniem terenu na przedmiotowej działce w obecnym momencie przekracza już 10% powierzchni zabudowy. Dlaczego zatem max. Wskaźnik wynosi 10%? Całkowicie pozbawia się mnie możliwości rozwojowych.</p> <p>2. Dlaczego nie pozostawia się żadnych możliwości rozwojowych dla młodych rolników, którzy wchodzą dopiero w poważną działalność rolniczą.</p> <p>3. Dlaczego w prognozie dla miejscowości Dąbrowice istnieje zapis: „Omawiany obszar wykorzystywany jest rolniczo, co znajduje uzasadnienie w wysokich klasach gruntu i dostosowaniem do nich planów. Jednakże rolnicze wykorzystywanie terenu wiąże się również ze stosowaniem nawozów, co nie jest korzystne dla terenu badań, jak również dla terenów) sąsiednich a w szczególności dla doliny rzek Węgierki.” Bardzo proszę o wskazanie mieszkańcom Dąbrowic rzeki Węgierki.</p> <p>4. Na jakiej podstawie w prognozie dla miejscowości Dąbrowice zostały wymienione nazwy ptaków, których nie pamiętają nawet najstarsi mieszkańcy wsi Dąbrowic, tj. np. „Łabędź niemy”?</p> <p>Plan uniemożliwia zrównoważony rozwój i jest niezgodny z obowiązującymi strategiami rozwoju rolnictwa. MPZP ogranicza swobody konstytucyjne dotyczące władania i użytkowania własnych gruntów rolnych.</p>	obręb Dąbrowice dz. nr 117 118/2	03RM		uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	<p>Kształowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ład 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.</p> <p>Stosownie do art. 15 ust 6 pkt 6 oraz ust. 3 pkt 8-10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 6 ust 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) , na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych ustalono parametry wskaźników urbanistycznych ze szczególnym poszanowaniem zasad ład przestrzennego. Ustalono wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej.</p> <p>Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 672). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców.</p> <p>Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. W odpowiedzi na zarzut naruszenia zasady swobody inwestorskiej wynikającej z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy zauważyć iż, "(...) nie może być ona interpretowana wyłącznie, jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy uciążliwości, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw." (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.02.2016 r., sygn. IV SA/Wa 3421/15)</p> <p>Sporządzony projekt planu nie zmienia stosunków własnościowych na terenach nim objętych, ustala on wyłącznie przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów ze szczególnym wyważeniem interesów prywatnych oraz publicznych i społecznych.</p> <p>Odnosnie uwag dotyczących prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu należy wskazać, iż przytoczona w tekście prognozy nazwa rzeki Węgierka jest błędem pisarskim, nie mającym wpływu na treść merytoryczną opracowania, jak również na kształt projektu planu miejscowego, stanowiącego akt prawa miejscowego. W odpowiednich rozdziałach części tekstowej oraz na załącznikach graficznych prawidłowo została wskazana rzeka Swojcianka. Wszelkie opisy dotyczące elementów środowiska, w tym gleb oraz występującej fauny, sporządzono zgodnie z opisaną w prognozie metodologią dla całego obszaru opracowania.</p>
2	06.12.2016		<p>Zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany zapisów w wyłożonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Dąbrowice przy dz. nr ewid. 33.</p> <p>Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na mojej działce, tzn:</p> <p>- wnoszę o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy na całość działki – zgodnie z załącznikiem graficznym, a także o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% oraz o zmianę symbolu w planie miejscowym na całości działki na 01RU.</p> <p>Posiadając działkę w miejscowości Dąbrowice chciałbym powiększyć istniejącą zabudowę inwentarską do obsady łącznej 500 DJP wraz z infrastrukturą towarzyszącą (obecnie 0 DJP).</p> <p>Wnoszę o zmianę symbolu w planie na całości działki na symbol 01RU wraz z zmianą nieprzekraczalnej linii zabudowy i zmianą wskaźnika powierzchni zabudowy.</p> <p>Równocześnie chciałbym zauważyć iż wyłożony plan jest niejasny i niespójny ponieważ:</p> <p>1. Dlaczego max. wskaźnik zabudowy wynosi 10%, co całkowicie pozbawia się mnie możliwości rozwojowych.</p> <p>2. Dlaczego nie pozostawia się żadnych możliwości rozwojowych dla młodych rolników, którzy wchodzą dopiero w poważną działalność rolniczą.</p> <p>3. Dlaczego w prognozie dla miejscowości Dąbrowice istnieje zapis: „Omawiany obszar wykorzystywany jest rolniczo, co znajduje uzasadnienie w wysokich klasach gruntu i dostosowaniem do nich planów. Jednakże rolnicze wykorzystywanie terenu wiąże się również ze stosowaniem nawozów, co nie jest korzystne dla terenu badań, jak również dla terenów) sąsiednich a w szczególności dla doliny rzek Węgierki.” Bardzo proszę o wskazanie mieszkańcom Dąbrowic rzeki Węgierki.</p> <p>4. Na jakiej podstawie w prognozie dla miejscowości Dąbrowice zostały wymienione nazwy ptaków, których nie pamiętają nawet najstarsi mieszkańcy wsi Dąbrowic, tj. np. „Łabędź niemy”?</p> <p>Plan uniemożliwia zrównoważony rozwój i jest niezgodny z obowiązującymi strategiami rozwoju rolnictwa. MPZP ogranicza swobody konstytucyjne dotyczące władania i użytkowania własnych gruntów rolnych.</p>	obręb Dąbrowice dz. nr 33	01R 02R		uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	<p>Kształowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ład 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.</p> <p>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 ład przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy wymiarowane 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.</p> <p>Stosownie do art. 15 ust 6 pkt 6 oraz ust. 3 pkt 8-10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 6 ust 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) , na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych ustalono parametry wskaźników urbanistycznych ze szczególnym poszanowaniem zasad ład przestrzennego. Ustalono wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej.</p> <p>Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 672). Stosownie do treści</p>

			<p>korzystania. Wprowadzony zakaz lokalizacji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy od 2014/2015 roku toczy się przed Organem postępowanie administracyjne, którego celem jest przeznaczenie nieruchomości pod specjalistyczną produkcję rolną, czyli realizację takiej właśnie inwestycji, znacząco ogranicza prawo własności, naruszając prawa podmiotowe oraz rażąco naruszając wszelkie ogólne normy prawa administracyjnego opisane w przepisach art. 6-11 k.p.a</p> <p>W sporządzonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości opisanej powyżej Organ gminy o sposobie przeznaczenia terenów oznaczonych jako 01R i 02R tereny rolnicze, wprowadził „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej”. A co za tym idzie zgodnie z projektem planu miejscowego ni będzie możliwe wykonanie inwestycji planowanej na mojej nieruchomości od 2014/2015 roku, którą to Organ skutecznie utrudniana poprzez ciągle i bezpodstawnie zawieszanie postępowania administracyjnego a następnie odmowę ustalenia warunków zabudowy nieruchomości zgodnie z wnioskiem Inwestora. Takie działania w mojej ocenie ma jedynie na celu niedopuszczenie do realizacji planowanych i znanych Organowi zamierzeń inwestycyjnych. W tak ustalonym stanie faktycznym uzasadnione jest wprowadzenie wnioskowanych zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mojej nieruchomości o raz umożliwienie w przyszłości zagospodarowania nieruchomości do prowadzenia specjalistycznej produkcji rolnej polegającej na chowie zwierząt. W związku z powyższym wnoszę jak na wstępie.</p>						
6	08.12.2016		<p>Dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nr nieruchomości w ewidencji gruntów: 25 i 33 - położenie: miejscowość Dąbrowice, gmina Żuromin, powiat żuromiński - właściciel: ██████████ <p>Działając jako Inwestor realizujący inwestycję na nieruchomościach gruntowych oznaczonych numerami 25 i 33 położonych w Dąbrowicach wnoszę następujące uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrowice (dalej mpzp) w zakresie zapisów § 5 ust 1 pkt 6 lit e) ; § 6 ust 1 pkt 5-8; § 11 ust 1 pkt 1; § 13 ust 1 pkt 1; § 20 ust 1 pkt 3 lit. d) - g) oraz pkt 4 lit a) – c) oraz pkt 5 lit d) i § 21 ust. 1 pkt 3 lit f) – g) oraz 4 lit a) – c) oraz 5 lit d) dotyczących nieruchomości objętych kartami terenu 01R i 02R w związku z czym wnoszę o:</p> <p>Zmianę zapisów projektu mpzp poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zmianę § 6 ust 1 pkt 6 lit e) poprzez wpisanie: „zezwała się stosować ogrodzenia pełne” 2. zmianę 6 ust 1 pkt 5 poprzez zmianę ilości DJP z 12 na 1200 DJP 3. wykreślenie § 6 ust 1 pkt 6-7 względnie zmianę § 6 ust 1 pkt 7 poprzez ustalenie szerokości pasa zieleni 5m 4. zmianę § 6 ust 1 pkt 8 w następujący sposób „w granicach planu dopuszczalna jest lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych” 5. wykreślenie § 8 ust 1 pkt 3 6. wykreślenie § 11 ust 1 pkt 1 7. zmianę § 13 ust 1 pkt 1 poprzez ustalenie wskaźnika 1% 8. zmianę § 20 ust 1 pkt 3 lit d) zmianę ilości DJP z 40 na 1200 DJP 9. wykreślenie § 20 ust 1 pkt 3 lit. e) i f) 10. zmianę § 20 ust 1 pkt 3 lit g) zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na 6m 11. zmianę § 20 ust 1 pkt 4 lit a) – c) w następujący sposób: „powierzchnia biologicznie czynna – min. 0,10 (10%) powierzchni działki, powierzchnia zabudowy – max. 0,90 (90%) powierzchni działki, powierzchnia zabudowy min. 0,001 (0,01%) 12. zmianę § 20 ust 1 pkt 5 lit d) wprowadzenie dachu równoległego już prostopadłego oraz ustalenie koloru pokrycia dachu również w kolorze szarym lub zielonym – zgodnie z istniejącą zabudową. 13. wykreślenie § 21 ust 1 pkt 3 lit f) 14. zmianę § 21 ust 1 pkt 4 lit g) poprzez zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy 15. zmianę § 21 ust 1 pkt 4 lit a) – c) w następujący sposób: „powierzchnia biologicznie czynna – min. 0,10 (10%) powierzchni działki, powierzchnia zabudowy – max. 0,90 (90%) powierzchni działki, powierzchnia zabudowy min. 0,001 (0,01%) 16. zmianę § 21 ust 1 pkt 5 lit d) wprowadzenie dachu równoległego już prostopadłego oraz ustalenie koloru pokrycia dachu również w kolorze szarym lub zielonym – zgodnie z istniejącą zabudową. <p>Uzasadnienie</p> <p>W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż przed Burmistrzem Miasta i Gminy Żuromin od 12 lutego toczy się postępowanie, z wniosku Inwestora Pana ██████████ o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej realizacji przedsięwzięcia na mojej działce nr 25 pn. „Budowa zespołu budynków inwentarskich – kurników o obsadzie 12.000 szt. Każdy (łącznie 384 DJP) połączonych korytarzem techniczno-transportowym zablokowanym w budynku magazynowym i magazynowo-socjalnym, wagi samochodowej z budynkiem obsługi, 2 budynków magazynowych, budynku socjalno-biurowego, budynku hydroforni, budynku agregatowni, budynku portierni, budynku konfiskatora, 16 zbiorników na gaz o poj. 6.700l każdy, 32 silosów o pojemności ok. 26t każdy wraz z obiektami towarzyszącymi, tj. szamba ip.”.</p> <p>Postępowanie to prowadzone jest w celu przeznaczenia nieruchomości opisanych powyżej pod specjalną produkcję rolną w związku z uzyskaniem wszelkich niezbędnych prawem przewidzianych uzgodnień.</p> <p>W ramach tego postępowania Organ uprzednio w dniu 14 marca 2016 roku zawiesił postępowanie w związku z przystąpieniem do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 27 kwietnia 2016 roku SKO w Ciechanowie uchyliło przedmiotowe postanowienie. W związku z czym Organ w dniu 27 maja 2016 ponownie zawiesił postępowanie, a SKO w Ciechanowie ponownie w dniu 2 sierpnia 2016 roku uchyliło przedmiotowe postanowienie. Ostatecznie w dniu 9 września 2016 roku Organ odmówił wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnej z wnioskiem Inwestora ██████████ która to została zaskarżona. Dotychczas SKO w Ciechanowie nie wydało decyzji w przedmiocie rozpoznania odwołania.</p> <p>Dowód: postanowienie o zawieszeniu postępowania, decyzja SKO o uchyleniu postanowienie o zawieszeniu, decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy, odwołanie od decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy.</p> <p>W tak ustalonym stanie faktycznym zadziwiająca jest stanowisko Organu, który po przystąpieniu do sporządzenia projektu mpzp określił warunki zagospodarowania nieruchomości na których planowana jest realizacja inwestycji, w sposób odmienny z prowadzonymi aktualnie postępowaniem. Przeznaczenie nieruchomości w projekcie mpzp znacznie odbiega od wydanej uprzednio decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, które było podstawą do wszczęcia postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Warto zauważyć, iż przedmiotowe nieruchomości, jak i nieruchomości w odległości około 250m (działka nr 33) oraz 800 metrów (działka nr 25) od ich granic nie są w żadne sposób zabudowane i są wykorzystywane jedynie na produkcję rolną. W związku z powyższym, uzasadnione wydaje się przeznaczenie tych nieruchomości pod zabudowę specjalistycznej produkcji rolnej użytkowaną w celu chowu zwierzęcego.</p> <p>Przewlekłe, co bezsporne, prowadzenia postępowań związanych z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy polegającej na ciągłym ich zawieszaniu, a w zasadzie aktualnie odmowa wydania warunków zabudowy zgodnie z wnioskiem, z całą pewnością ma doprowadzić do sytuacji, gdy Organ uchwali nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tych nieruchomości, sprzeczny z ustaleniami zawartymi we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. A tym samym bezpowrotnie pozbawi mnie możliwości zrealizowania inwestycji, której realizacja planowana jest od 2014/2015 roku. Takie działania zmuszą mnie do wystąpieniem o odszkodowanie w wysokości wartości utraconych korzyści, które osiągnąłbym przez okres ponad 2 lat i osiągnąłbym dalej. Jak widać zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opisane w petitum pisma wprowadzają właśnie ograniczenie w lokalizacji planowanej przeze mnie od ponad 2 lat inwestycji.</p> <p>Nieruchomości oznaczone numerami 25 i 33 położone w miejscowości Dąbrowice dotychczas były przeznaczone pod produkcję rolną dotychczas nie wydano ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy oraz nie uchwalono mpzp, natomiast w obecnie wyłożonym projekcie mpzp nieruchomości te są oznaczone jako teren rolny na którym wyłączone możliwość prowadzenia specjalistycznej produkcji rolnej. Taka zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości nie jest niczym uzasadniona. W szczególności nie wpływa ona pozytywnie na rozwój gminy, stworzenie nowych miejsc pracy dla okolicznej ludności zamieszkałej w miejscowości Dąbrowice w której to stopień bezrobocia jest bardzo wysoki. Tylko racjonalne i zrównoważone interesami społecznymi jak i możliwościami produkcyjnymi i rozwoju przedsiębiorczości, zagospodarowanie tych nieruchomości winno stanowić podstawę do ustalenia sposobu zagospodarowania terenu nieruchomości. W przypadku poczynionych zmian nie sposób uznać ich za wpływające pozytywnie na rozwój gminy jak i polepszenie warunków bytowych okolicznych mieszkańców.</p> <p>Dodatkowo wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, tak jak w projekcie mpzp, w znaczny sposób ogranicza możliwość zagospodarowania nieruchomości, Około 70% nieruchomości, które aktualnie mogą być przeznaczone pod zabudowę, zostały wyłączone spod takiej zabudowy. Takie ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości w sposób bezsporny ogranicza w znaczny sposób moje prawo własności, a co za tym idzie inicjuje odpowiedzialność odszkodowawczą Organu za obniżenie wartości moich nieruchomości.</p> <p>Warto zauważyć, iż ustalenia projektu mpzp naruszają nadto przepisy art. 20 i 21 Konstytucji RP w związku z art. 140 k.c i art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, ustanawiają zasadę ochrony prawa własności oraz swobodnego z niej korzystania. Wprowadzony zakaz lokalizacji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy od 2014/2015 roku toczy się przed Organem postępowanie administracyjne, którego celem jest przeznaczenie nieruchomości pod specjalistyczną produkcję rolną, czyli realizację takiej właśnie inwestycji, znacząco ogranicza prawo własności, naruszając prawa podmiotowe oraz rażąco naruszając wszelkie ogólne normy prawa administracyjnego opisane w przepisach art. 6-11 k.p.a</p>	<p>obręb Dąbrowice dz. nr 25, 33</p>	<p>01R, 02R</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ład 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.</p> <p>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 ład 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.</p> <p>Stosownie do art. 15 ust 6 pkt 6 oraz ust. 3 pkt 8-10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 6 ust 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych ustalono parametry wskaźniki urbanistycznych ze szczególnym poszanowaniem zasad ład przestrzennego. Ustalono 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 terenów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej.</p> <p>Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 672). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w zakresie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców. Projekt miejscowego planu mając na celu przede wszystkim zapewnienie odpowiednich warunków jakości życia mieszkańców oraz ochronę środowiska zakazuje lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U z 2016 r, poz. 71) (z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej).</p> <p>Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. W odpowiedzi na zarzut naruszenia zasady swobody inwestorskiej wynikającej z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy zauważyć iż, "(...) nie może być ona interpretowana wyłącznie, jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy utciążliwość, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw." (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.02.2016 r., sygn. IV SA/Wa 3421/15)</p> <p>Sporządzony projekt planu nie zmienia stosunków własnościowych na terenach nim objętych, ustala on wyłącznie przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów ze szczególnym wyważeniem interesów prywatnych oraz publicznych i społecznych.</p> <p>Dodatkowo należy zauważyć, iż toczące się postępowanie administracyjne nie jest jednoznaczne z wydaniem pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Należy także podkreślić, iż nawet wydana decyzja o warunkach zabudowy posiada charakter deklaratoryjny, co oznacza że nie tworzy ona porządku prawnego i nie ma charakteru konstytucyjnego.</p>	

			<p>W sporządzonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości opisanych powyżej Organ gminy o sposobie przeznaczenia terenów oznaczonych jako 01R i 02R tereny rolnicze, wprowadził „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej”. A co za tym idzie zgodnie z projektem planu miejscowego nie będzie możliwe wykonanie inwestycji planowanej na mojej nieruchomości od 2014/2015 roku, którą to Organ skutecznie utrudniana poprzez ciągle i bezpodstawnie zawieszanie postępowania administracyjnego a następnie odmowę ustalenia warunków zabudowy nieruchomości zgodnie z wnioskiem. Takie działania w mojej ocenie ma jedynie na celu niedopuszczenie do realizacji planowanych i znanych Organowi inwestycji.</p> <p>W tak ustalonym stanie faktycznym uzasadnione jest wprowadzenie wnioskowanych zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mojej nieruchomości oraz umożliwienie w przyszłości zagospodarowania nieruchomości do prowadzenia specjalistycznej produkcji rolnej polegającej na chowie zwierząt.</p> <p>Na zakończenie podkreślić też należy, iż w przedmiotowej sprawie mój interes prawny i społeczny w kwestionowaniu zapisów projektu planu miejscowego objawia się nie tylko faktem prowadzenia inwestycji na przedmiotowej nieruchomości, ale także na okolicznością, iż zawarłem przedwstępne umowy sprzedaży każdej z działek na nią się składających. Wskazuję, iż w grudniu dnia 4 grudnia 2014 r. , przed notariuszem Antonim Tuszyńskim, za Rep. A Nr 6191/2014 zawarłem z panem ██████████ – właścicielem działki nr 33 w Dąbrowicach, przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości. Tego samego dnia i przed tym samym notariuszem, za Rep. A Nr 6200/2014 zawarłem także z państwem Pawłem i Agnieszką Kowalczykami analogicznej treści umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaż działki nr 25 w Dąbrowicach. Obie transakcje, tj. zawarcie umów przyrzeczonych, uzależnionymi pozostają od zakończenia postępowań administracyjnych w zakresie wydania, zgodnych z moimi wnioskami, warunków zabudowy przez Burmistrza Gminy I miasta Żuromin. Tym samym, konkludując, uznać należy wręcz, iż aktualnie przewidywane zapisy projektu planu miejscowego pozostają zatem krzywdzącymi dla wszystkich związanych z tymi nieruchomościami osób. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż aktualnie przewidywane zapisy projektu planu miejscowego pozostają zatem krzywdzącymi dla wszystkich związanych z tymi nieruchomościami osób. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż w przypadku uniemożliwienia mi przeprowadzenia planowanej inwestycji nie tylko ja poniosę szkodę w postaci dotychczas poniesionych na nią kosztów związanych z pracami projektowymi i zaskarżaniem kolejnych bezpodstawnych decyzji administracyjnych (których to kosztów domagać się będę od bezzasadnie przedłużającego postępowanie organu administracji), ale poniosą ją również właściciele gruntów, którzy stracą możliwości dokonania ich sprzedaży na moją rzecz, na co czekają już od ponad 2 lat.</p> <p>W związku z powyższym, wnoszę jak na wstępie.</p>						
7	08.12.2016	██████████	<p>Dotyczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nr nieruchomości w ewidencji gruntów: 33 - położenie: miejscowość Dąbrowice, gmina Żuromin, powiat żuromiński - właściciel: ██████████ <p>Działając jako właściciel nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem 33 położonych w Dąbrowicach wnoszę następujące uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrowice (dalej mpzp) w zakresie zapisów § 5 ust 1 pkt 6 lit e) ; § 6 ust 1 pkt 5-8; § 11 ust 1 pkt 1; § 13 ust 1 pkt 1; § 20 ust 1 pkt 3 lit. d) - g) oraz pkt 4 lit a) – c) oraz pkt 5 lit d) i § 21 ust. 1 pkt 3 lit f) – g) oraz 4 lit a) – c) oraz 5 lit d) dotyczących nieruchomości objętych kartami terenu 01R i 02R w związku z czym wnoszę o:</p> <p>Zmianę zapisów projektu mpzp poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zmianę § 6 ust 1 pkt 6 lit e) poprzez wpisanie: „zezwała się stosować ogrodzenia pełne” 2. zmianę § 6 ust 1 pkt 5 poprzez zmianę ilości DJP z 12 na 1200 DJP 3. wykreślenie § 6 ust 1 pkt 6-7 względnie zmianę § 6 ust 1 pkt 7 poprzez ustalenie szerokości pasa zieleni 5m 4. zmianę § 6 ust 1 pkt 8 w następujący sposób „w granicach planu dopuszczalna jest lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych” 5. wykreślenie § 8 ust 1 pkt 3 6. wykreślenie § 11 ust 1 pkt 1 7. zmianę § 13 ust 1 pkt 1 poprzez ustalenie wskaźnika 1% 8. zmianę § 20 ust 1 pkt 3 lit d) zmianę ilości DJP z 40 na 1200 DJP 9. wykreślenie § 20 ust 1 pkt 3 lit. e) i f) 10. zmianę § 20 ust 1 pkt 3 lit g) zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na 6m 11. zmianę § 20 ust 1 pkt 4 lit a) – c) w następujący sposób: „powierzchnia biologicznie czynna – min. 0,10 (10%) powierzchni działki, powierzchnia zabudowy – max. 0,90 (90%) powierzchni działki, powierzchnia zabudowy min. 0,001 (0,01%) 12. zmianę § 20 ust 1 pkt 5 lit d) wprowadzenie dachu równoległego już prostopadłego oraz ustalenie koloru pokrycia dachu również w kolorze szarym lub zielonym – zgodnie z istniejącą zabudową. 13. wykreślenie § 21 ust 1 pkt 3 lit f) 14. zmianę § 21 ust 1 pkt 4 lit g) poprzez zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy 15. zmianę § 21 ust 1 pkt 4 lit a) – c) w następujący sposób: „powierzchnia biologicznie czynna – min. 0,10 (10%) powierzchni działki, powierzchnia zabudowy – max. 0,90 (90%) powierzchni działki, powierzchnia zabudowy min. 0,001 (0,01%) 16. zmianę § 21 ust 1 pkt 5 lit d) wprowadzenie dachu równoległego już prostopadłego oraz ustalenie koloru pokrycia dachu również w kolorze szarym lub zielonym – zgodnie z istniejącą zabudową. <p>Uzasadnienie</p> <p>W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż przed Burmistrzem Miasta i Gminy Żuromin od 12 lutego toczy się postępowanie, z wniosku Inwestora Pana ██████████, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej realizacji przedsięwzięcia na mojej działce nr 25 pn. „Budowa zespołu budynków inwentarskich – kurników o obsadzie 12.000 szt. Każdy (łącznie 384 DJP) połączonych korytarzem techniczno-transportowym zablokowanym z budynkiem magazynowym i magazynowo-socjalnym, wagi samochodowej z budynkiem usługowym, 2 budynków magazynowych, budynku socjalno-biurowego, budynku hydroforni, budynku agregatowni, budynku portierni, budynku konfiskatora, 16 zbiorników na gaz o poj. 6.700l każdy, 32 silosów o pojemności ok. 26t każdy wraz z obiektami towarzyszącymi, tj. szamba ip.”.</p> <p>Postępowanie to prowadzone jest w celu przeznaczenia nieruchomości opisanych powyżej pod specjalną produkcję rolną w związku z uzyskaniem wszelkich niezbędnych prawem przewidzianych uzgodnień.</p> <p>W ramach tego postępowania Organ uprzednio w dniu 14 marca 2016 roku zawiesił postępowanie w związku z przystąpieniem do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 27 kwietnia 2016 roku SKO w Ciechanowie uchyliło przedmiotowe postanowienie. W związku z czym Organ w dniu 27 maja 2016 ponownie zawiesił postępowanie, a SKO w Ciechanowie ponownie w dniu 2 sierpnia 2016 roku uchyliło przedmiotowe postanowienie. Ostatecznie w dniu 9 września 2016 roku Organ odmówił wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z wnioskiem Inwestora Pana ██████████, która to została zaskarżona. Dotychczas SKO w Ciechanowie nie wydało decyzji w przedmiocie rozpoznania odwołania.</p> <p>Dowód: postanowienie o zawieszeniu postępowania, decyzja SKO o uchyleniu postanowienie o zawieszeniu, decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy, odwołanie od decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy.</p> <p>W tak ustalonym stanie faktycznym zadziwiające jest stanowisko Organu, który po przystąpieniu do sporządzenia projektu mpzp określił warunki zagospodarowania nieruchomości na których planowana jest realizacja inwestycji, w sposób odmienny z prowadzonymi aktualnie postępowaniem. Przeznaczenie nieruchomości w projekcie mpzp znacznie odbiega od wydanej uprzednio decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, które było podstawą do wszczęcia postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Warto zauważyć, iż przedmiotowe nieruchomości, jak i nieruchomości w promieniu około 250 metrów od ich granic nie są w żadne sposób zabudowane i są wykorzystywane jedynie na produkcję rolną. W związku z powyższym, uzasadnione wydaje się przeznaczenie tych nieruchomości pod zabudowę specjalistycznej produkcji rolnej użytkowaną w celu chowy zwierzęcego.</p> <p>Przewlekłe, co bezsporne, prowadzenia postępowań związanych z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy polegającej na ciągłym ich zawieszaniu, a w zasadzie aktualnie odmowa wydania warunków zabudowy zgodnie z wnioskiem, z całą pewnością ma doprowadzić do sytuacji, gdy Organ uchwali nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tych nieruchomości, sprzeczny z ustaleniami zawartymi we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. A tym samym bezpowrotnie pozbawi mnie jako właściciela nieruchomości możliwości czerpania z niej zysku a Inwestora Pana ██████████ pozbawi możliwości zrealizowania inwestycji, której realizację planuje od 2014/2015 roku. Takie działania zmuszą mnie do wystąpienia o odszkodowania w wysokości wartości utraconych korzyści, które osiągnąłbym przez okres ponad 2 lat i osiągałbym dalej. Jak widać zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opisane w petitum pisma wprowadzają właśnie ograniczenie w lokalizacji planowanej przez Pana ██████████ inwestycji na moje nieruchomości. Co więcej nie będę mógł wywiązać się z zawartych z Panem ██████████ umów, a co za tym idzie w związku z uchwaleniem mpzp w przedstawionej formie mogą ponieść dalszą szkodę.</p> <p>Nieruchomości oznaczone numerem 33 położona w miejscowości Dąbrowice dotychczas była przeznaczona na produkcję rolną, dotychczas nie wydano ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy oraz nie uchwalono mpzp, natomiast w obecnie wyłożonym projekcie mpzp nieruchomość ta została oznaczona jako teren rolny na którym wyłączono możliwość prowadzenia specjalistycznej produkcji rolnej. Taka zmiana sposobu zagospodarowania nieruchomości nie jest niczym uzasadniona. W szczególności nie wpływa ona pozytywnie na rozwój gminy, stworzenie nowych miejsc pracy dla okolicznej ludności zamieszkującej w miejscowości Dąbrowice w której to stopień bezrobocia jest bardzo wysoki. Tylko racjonalne i zrównoważone interesami społecznymi jak i możliwościami produkcyjnymi i rozwoju przedsiębiorczości, zagospodarowanie tych nieruchomości winno stanowić podstawę do ustalenia sposobu</p>	obręb Dąbrowice dz. nr 33	01R 02R	uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ład przestrzenny. W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy ze szczególnym wyważeniem interesów osób prywatnych oraz interesem publicznym i społecznym.</p> <p>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 ład przestrzenny, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy wymiarowane 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.</p> <p>Stosownie do art. 15 ust 6 pkt 6 oraz ust. 3 pkt 8-10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 6 ust 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) , na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych ustalono parametry wskaźników urbanistycznych ze szczególnym poszanowaniem zasad ład przestrzenny. Ustalono wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczej wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej.</p> <p>Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2016 r, poz. 672). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców. Projekt miejscowego planu mając na celu przede wszystkim zapewnienie odpowiednich warunków jakości życia mieszkańców oraz ochronę środowiska zakazuje lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U z 2016 r, poz. 71) (z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej).</p> <p>Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. W odpowiedzi na zarzut naruszenia zasady swobody inwestorskiej wynikającej z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy zauważyć iż, "(...) nie może być ona interpretowana wyłącznie, jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na niedogodności czy utrudnienia, jakie planowana inwestycja może stworzyć innym podmiotom korzystającym również z ustawowo określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw." (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.02.2016 r., sygn. IV SA/Wa 3421/15) Sporządzony projekt planu nie zmienia stosunków własnościowych na terenach nim objętych, ustala on wyłącznie przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów ze szczególnym wyważeniem interesów prywatnych oraz publicznych i społecznych.</p> <p>Dodatkowo należy zauważyć, iż toczące się postępowanie administracyjne nie jest jednoznaczne z wydaniem pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy. Należy także podkreślić, iż nawet wydana decyzja o warunkach zabudowy posiada charakter deklaratoryjny, co oznacza że nie tworzy ona porządku prawnego i nie ma charakteru konstytucyjnego.</p>	

			<p>zagospodarowania terenu nieruchomości. W przypadku poczynionych zmian nie sposób uznać ich za wpływające pozytywnie na rozwój gminy jak i polepszenie warunków bytowych okolicznych mieszkańców.</p> <p>Dodatkowo wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, tak jak w projekcie mpzp, w znaczny sposób ogranicza możliwość zagospodarowania nieruchomości, Około 70% nieruchomości, które aktualnie mogą być przeznaczone pod zabudowę, zostały wyłączone spod takiej zabudowy. Takie ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości w sposób bezsporny ogranicza w znaczny sposób moje prawo własności, a co za tym idzie inicjuje odpowiedzialność odszkodowawczą Organu za obniżenie wartości moich nieruchomości.</p> <p>Warto zauważyć, iż ustalenia projektu mpzp naruszają nadto przepisy art. 20 i 21 Konstytucji RP w związku z art. 140 k.c i art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, ustanawiają zasadę ochrony prawa własności oraz swobodnego z niej korzystania. Wprowadzony zakaz lokalizacji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy od 2014/2015 roku toczy się przed Organem postępowanie administracyjne, którego celem jest przeznaczenie nieruchomości pod specjalistyczną produkcję rolną, czyli realizację takiej właśnie inwestycji, znacząco ogranicza prawo własności, naruszając prawa podmiotowe oraz rażąco naruszając wszelkie ogólne normy prawa administracyjnego opisane w przepisach art. 6-11 k.p.a</p> <p>W sporządzonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości opisanej powyżej Organ gminy o sposobie przeznaczenia terenów oznaczonych jako 01R i 02R tereny rolnicze, wprowadził „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej”. A co za tym idzie zgodnie z projektem planu miejscowego nie będzie możliwe wykonanie inwestycji planowanej na mojej nieruchomości od 2014/2015 roku, którą to Organ skutecznie utrudniana poprzez ciągle i bezpodstawnie zawieszanie postępowania administracyjnego a następnie odmowę ustalenia warunków zabudowy nieruchomości zgodnie z wnioskiem Inwestora. Takie działania w mojej ocenie ma jedynie na celu niedopuszczenie do realizacji planowanych i znanych Organowi zamierzeń inwestycyjnych. W tak ustalonym stanie faktycznym uzasadnione jest wprowadzenie wnioskowanych zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie mojej nieruchomości o raz umożliwienie w przyszłości zagospodarowania nieruchomości do prowadzenia specjalistycznej produkcji rolnej polegającej na chowie zwierząt. W związku z powyższym wnoszę jak na wstępie.</p>						
8	08.12.2016		<p>Dotyczy: Działki oznaczonej nr ewid. gruntów 103 obręb 0006 położonej w Dąbrowicach Właściciel: ██████████ 09-300 Żuromin</p> <p>Wnioskowane przeznaczenie: Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na mojej działce, tzn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Wnoszę o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca mojej działki 2) Wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% 3) Wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych na całości mojej działki 4) Wnoszę o zmianę przelicznika 12 DJP na 1 ha powierzchni działki do 210 DJP na 1 ha, 5) Wnoszę o zmianę zapisu dotyczącego że w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. <p>Uzasadnienie wniosku: Obecny projekt MPZP całkowicie blokuje możliwość budowy nowoczesnego budynku inwentarskiego powyżej 40 dużych jednostek produkcyjnych, zarówno w odległości 100 metrów od terenów zabudowy mieszkaniowej jak i 1000 m od tych że budynków. Działka 103 oddalona jest od budynków mieszkalnych o ponad kilometr. Wprowadzenie zaproponowanych zmian i budowa w tym miejscu budynków inwentarskich nie będzie miało wpływu na mieszkańców Dąbrowic. Przyjęcie MPZP w tej formie spowoduje całkowicie wstrzymanie rozwoju mojego gospodarstwa. Sporządzony MPZP dla mojej miejscowości zablokuje korzystanie z funduszy Europejskich. Plan uniemożliwia zrównoważony rozwój i jest niezgodny i obowiązującymi strategiami rozwoju rolnictwa. MPZP ogranicza swobody konstytucyjne dotyczące władania i użytkowania własnych gruntów rolnych.</p>	obręb Dąbrowice dz. nr 103	01Z 02R		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ład 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.</p> <p>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 ład przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy zwymerowane 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.</p> <p>Stosownie do art. 15 ust 6 pkt 6 oraz ust. 3 pkt 8-10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 6 ust 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) , na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych ustalono parametry wskaźników urbanistycznych ze szczególnym poszanowaniem zasad ład przestrzennego. Ustalono wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej.</p> <p>Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 672). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców.</p> <p>Projekt miejscowego planu mając na celu przede wszystkim zapewnienie odpowiednich warunków jakości życia mieszkańców oraz ochronę środowiska zakazuje lokalizacji wszystkich przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U z 2016 r. poz. 71) (z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej).</p> <p>Odnosząc się do kwestii ograniczenia prawa własności należy podkreślić pogląd Trybunału Konstytucyjnego wyrażony m.in. w wyroku z dnia 11 maja 1999 (sygn. akt K 13/98, publ. OTK ZU 1999/4/74), iż ochrona własności nie ma charakteru absolutnego. Prawo własności korzysta z najdalej idącej ochrony wynikającej z przepisów ustaw oraz Konstytucji, nie jest jednak prawem nieograniczonym. Co do zasady postanowienia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowią ingerencję w prawo własności, które może podlegać ograniczeniom. Jest to przejawem władztwa planistycznego gminy. W odpowiedzi na zarzut naruszenia zasady swobody inwestorskiej wynikającej z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy zauważyć iż, "(...) nie może być ona interpretowana wyłącznie, jako obowiązek zapewnienia potencjalnemu inwestorowi optymalnych warunków inwestowania bez względu na ograniczenia ustawowe lub pochodne oraz bez względu na określonej i gwarantowanej ochrony swoich praw." (Wyrok WSA w Warszawie z dnia 25.02.2016 r., sygn. IV SA/Wa 3421/15) Sporządzony projekt planu nie zmienia stosunków własnościowych na terenach nim objętych, ustala on wyłącznie przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów ze szczególnym wyważeniem interesów prywatnych oraz publicznych i społecznych.</p>
9	08.12.2016		<p>Dotyczy: Działki oznaczonej nr ewid. gruntów 104 obręb 0006 położonej w Dąbrowicach Właściciel: ██████████ 09-300 Żuromin</p> <p>Wnioskowane przeznaczenie: Wnoszę o zmianę warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu na mojej działce, tzn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Wnoszę o zmianę nieprzekraczalnej linii zabudowy do końca mojej działki 2) Wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do 50% 3) Wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych na całości mojej działki 4) Wnoszę o zmianę przelicznika 12 DJP na 1 ha powierzchni działki do 210 DJP na 1 ha, 5) Wnoszę o zmianę zapisu dotyczącego że w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. <p>Uzasadnienie wniosku: Obecny projekt MPZP całkowicie blokuje możliwość budowy nowoczesnego budynku inwentarskiego powyżej 40 dużych jednostek produkcyjnych, zarówno w odległości 100 metrów od terenów zabudowy mieszkaniowej jak i 1000 m od tych że budynków. Działka 104 oddalona jest od budynków mieszkalnych o ponad kilometr. Wprowadzenie zaproponowanych zmian i budowa w tym miejscu budynków inwentarskich nie będzie miało wpływu na mieszkańców Dąbrowic. Przyjęcie MPZP w tej formie spowoduje całkowicie wstrzymanie rozwoju mojego gospodarstwa. Sporządzony MPZP dla mojej miejscowości zablokuje korzystanie z funduszy Europejskich. Plan uniemożliwia zrównoważony rozwój i jest niezgodny i obowiązującymi strategiami rozwoju rolnictwa. MPZP ogranicza swobody konstytucyjne dotyczące władania i użytkowania własnych gruntów rolnych.</p>	obręb Dąbrowice dz. nr 104	01Z 02R		uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 778, z późn. zm) należy do zadań własnych gminy. Gmina sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego korzysta z przyznanego jej przepisami prawa tzw. "władztwa planistycznego". Uprawnia ono do określania przez gminę warunków zagospodarowania przestrzeni. Sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kierowano się fundamentalnymi zasadami planowania przestrzennego tj. zasadą zrównoważonego rozwoju oraz ochroną ład 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.</p> <p>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 ład przestrzennego, ochrony krajobrazu i ochrony środowiska. W związku z powyższym ustalono linię zabudowy zwymerowane 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.</p> <p>Stosownie do art. 15 ust 6 pkt 6 oraz ust. 3 pkt 8-10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 6 ust 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) , na podstawie przeprowadzonych analiz urbanistycznych ustalono parametry wskaźników urbanistycznych ze szczególnym poszanowaniem zasad ład przestrzennego. Ustalono wskaźniki uwzględniają w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, jak również kulturowe i kompozycyjno - estetyczne. Wyznaczone wskaźniki urbanistyczne mają także prowadzić do poprawy jakości przestrzeni i życia mieszkańców. Należy podkreślić, iż ustalone przeznaczenie gruntów rolnych oraz parametry zagospodarowania i zabudowy nie pozbawiają możliwości rolniczego wykorzystywania tych gruntów, umożliwiając prowadzenie działalności rolniczej, zarówno w zakresie produkcji roślinnej, jak i zwierzęcej.</p> <p>Wprowadzenie w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego ograniczeń ze względu na ochronę środowiska znajduje uzasadnienie w szczególności w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2016 r., poz. 672). Stosownie do treści art. 72 ust. 1-4 ww. ustawy w studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się m. in. warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem m. in. w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Wymagania środowiskowe zostały określone na podstawie sporządzonych stosownych opracowań środowiskowych. Wyznaczone w projekcie miejscowego planu wskaźniki dotyczące DJP stwarzają warunki pozwalające na prowadzenie działalności rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt, jednocześnie mając na względzie ochronę środowiska oraz ochronę zdrowia i życia mieszkańców.</p>

Załącznik Nr 3 do
Uchwały Nr 222.XXXII.17
Rady Miejskiej w Żurominie
z dnia 4 maja 2017 r.

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

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

§ 1.

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

§ 2.

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

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

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