

**UCHWAŁA NR LXVI/531/2024
RADY GMINY W ZAKRZEWIE**

z dnia 21 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie - etap I w części tekstowej i graficznej dotyczącej terenów oznaczonych symbolami 1UP i 1UP/S.

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie i uchwały Nr XXXIII/291/2021 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 22 października 2021 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie i w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.334.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 grudnia 2022 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 21 grudnia 2022 r. poz. 14070) oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.114.2023.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 kwietnia 2023 r. oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew przyjętego uchwałą Nr XX/96/2012 z dnia 7 marca 2012 r. Rady Gminy w Zakrzewie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały oprócz załącznika Nr 1, o którym mowa w ust. 2 są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zakrzewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zakrzewie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
- 3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§ 2. 1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania

w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy rozumieć przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy rozumieć przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem;
- 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, w tym techniczno-budowlanymi;
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorii przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający w sposób określony w ustaleniach szczegółowych planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu; realizacja przeznaczenia uzupełniającego może następować przed przeznaczeniem podstawowym;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia ograniczająca obszar, na której dopuszcza się realizację budynków lub rozbudowy i nadbudowy istniejących;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym cyfra oznacza numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty, służące prowadzeniu działalności zaspokajającej potrzeby ludności oraz służące działalności wytwórczej nie związanych z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz działalność rzemieślniczą, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,00 m²;

- 12) **produkcja przemysłowa** – należy przez to rozumieć obiekty wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty, służące prowadzeniu nierolniczej działalności gospodarczo-technicznej, której celem jest masowe wytwarzanie produktów;
- 13) **składy i magazyny** – obiekty służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 14) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) **przedsięwzięcie nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcie, którego uciążliwość, rozumiana jest jako przekroczenie standardów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych, nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której jest realizowane i które nie jest zakwalifikowane do kategorii przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) **strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej** – strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej zajmująca pas technologiczny o szerokości 14, 0 m (po 7,0 m w obie strony od osi linii), który ze względu na ochronę przed szkodliwym dla ludzi i środowiska promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii, wymaga uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 17) **ciągu komunikacyjnym** - należy przez to rozumieć przestrzeń urządzoną w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojazdu, dojazdu lub dojazdu do nieruchomości, wydzieloną liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zlokalizowaną w obrębie terenu o innej funkcji;
- 18) **ciągu pieszo-jezdnym** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny, na którym ruch pojazdów i pieszych może się odbywać bez ich wzajemnej segregacji;
- 19) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt pełniący funkcję zaplecza technicznego, magazynowego, infrastruktury technicznej, komunikacyjnego, parkingowego, administracyjnego, socjalnego, wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 20) **zieleń izolacyjna** – nasadzenia drzew i krzewów o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji izolacyjno-ochronnych od innych terenów lub obiektów;
- 21) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 22) **dach stromy** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 23) **dach zielony** – specjalny wielowarstwowy dach z nasadzeniami z roślin wieloletnich, stanowiący powierzchnię biologicznie czynną.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Obowiązujące ustalenia planu to następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) oznaczenia literowe i cyfrowe, dotyczące przeznaczenia terenów;
- 6) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) teren zabudowy usługowo – produkcyjnej oznaczony symbolem U/P;
- 2) teren zabudowy usługowej lub składowo - magazynowej, oznaczony symbolem U/PS;

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

3. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o którym mowa w ust. 1 powyżej, oraz określenie zasad ich lokalizacji w ramach przeznaczenia poszczególnych terenów, zostały zawarte w Dziale III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

§ 6. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Nakazuje się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy – zwanych dalej liniami zabudowy, z zastrzeżeniem § 9.

- 1) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, stanowisk postojowych, urządzeń infrastruktury technicznej, zadaszeń nad wejściami, budynków technicznych, części podziemnych budynku, gzymsów, podokienników, pochylni, tarasów, balkonów, wykuszy, schodów zewnętrznych, ani tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków technicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nakazuje się:

- 1) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów;
- 2) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości muszą być zgodne z parametrami działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zawartymi w §13; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielonych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości, oraz działek wydzielonych pod budowę obiektów infrastruktury technicznej, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy;

3) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:

a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,

b) materiały wykończeniowe:

- dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska, gont drewniany, gont bitumiczny, łupek; na dachach płaskich – dowolne; dachy zielone,

- elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, metal, okładziny ceramiczne i betonowe,

- zakaz stosowania na ścianach budynków okładzin winylowych (typu siding) oraz z odpadów ceramicznych,

c) kolorystyka budynków:

- dachów – dla barwionych materiałów pokrycia dachowego: czerwień, brąz, grafit – odcienie zbliżone do materiałów naturalnych; dla niebarwionych ich kolor naturalny,

- elewacji - cegła, drewno, kamień w naturalnych barwach, metal, szkło, beton, ceramika na powierzchniach innych – kolory jasne pastelowe, inne barwy dopuszcza się na fragmentach budynku, nieprzekraczających 30% elewacji.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy:

- 1) dopuszcza się przebudowy, docieplenie, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy;
- 2) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się z zachowaniem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy.

2. Budynki lub części budynków pełniących funkcje użyteczności publicznej nakazuje się realizować z uwzględnieniem przystosowania tych budynków i zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Obiekty usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe nakazuje się projektować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu obrony cywilnej i obronności kraju.

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. 1. W granicach planu nie występują obszarowe i indywidualne formy ochrony przyrody, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

3. Nakazuje się kształtowanie komfortu akustycznego w środowisku poprzez uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;

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

6. Wprowadza się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych zielenią urządzoną, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie wód, gleby i ziemi, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje ochrona wód podziemnych na obszarze objętym planem, znajdujących się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód, bez zaprojektowania i wykonania w tym zakresie zabezpieczeń według obowiązujących przepisów odrębnych,

- b) zakazuje się urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych i bez uprzedniego uszczelnienia i zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do ziemi i wód,
- 3) gospodarowanie odpadami oraz gromadzenie odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Dla zabudowy nakazuje się urządzenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych jako stanowiska postojowe, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

- 1) funkcje produkcyjne: 3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych;
- 2) funkcje magazynowe i składowe: 2 stanowiska postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) handel i usługi: 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) funkcje biurowe: 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

2. Stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1, należy lokalizować w granicach danej działki budowlanej, na której znajdują się te obiekty, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Zmniejszenie o 50% liczby stanowisk postojowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w ust. 1 pkt 4, dopuszcza się w przypadku działek budowlanych z budynkiem lub budynkami handlowymi o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 60,0 m².

4. Liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla zabudowy i zagospodarowania terenu z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1.

§ 12. 1. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – zostały zawarte w ustaleniach Działu III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Realizacja przeznaczenia terenów w planie nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg obsługujących te działki – w przedziale 70°-110°;
- 2) minimalną powierzchnię nowo uzyskiwanych działek:
 - a) na terenie U/P – 1000 m²;
 - b) na terenie U/PS – 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontów działek:
 - a) na terenie U/P – nie określa się,
 - b) na terenie U/PS – nie określa się.
- 4) dopuszcza się działki o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 2 powyżej, wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, działki wydzielone w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują warunki korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły i zlewni rzeki Radomki, określone w przepisach odrębnych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia nr 87, podlegającej ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmiany lasu na użytek rolny, wylesień, gospodarowania wodą w rolnictwie, inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

5. W strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wyznaczonej w odległości 7,0 m od osi linii:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 2) odległości zabudowy innej niż mieszkaniowa od przewodów linii, nakazuje się ustalać na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2,0 m oraz nakazuje się utrzymanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2,0 m.

6. Ustalenia zawarte w ust. 5 obowiązują do czasu skablowania lub przełożenia danej linii elektroenergetycznej.

7. Na terenie objętym planem nie obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych zgodnie z planem generalnym i z dokumentacją rejestracyjną lotniska Radom-Sadków.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych za pośrednictwem dróg usytuowanych poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na zasadach służebności gruntowej, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku wydzielania w obrębie obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, drogi te powinny mieć parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych – dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.

§ 16. 1. Dopuszcza się możliwość realizacji dróg rowerowych i innych elementów komunikacji rowerowej na całym obszarze planu.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji ciągów pieszych i innych elementów komunikacji pieszej na całym obszarze planu.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji ciągów pieszo-jezdnych na całym obszarze planu.

§ 17. Ustala się dostosowanie zagospodarowania, zwłaszcza urządzeń ruchu pieszego, do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie poprzez:

- 1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni, w rejonach przejść dla pieszych.

§ 18. 1. Budowa i przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej jak i wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu objętego planem i jego otoczeniu wynikające z realizacji niniejszego planu, nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z realizacji niniejszego planu - zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego, o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym należy lokalizować w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych lub innych terenów publicznie dostępnych.

4. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń poza liniami rozgraniczającymi ciągów komunikacyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

5. Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów uzbrojenia technicznego wraz z wymiarowaniem tych przewodów, należy ustalić na etapie projektowania i ich realizacji. Należy stosować minimalne średnice przewodów: dla wodociągu Ø 150 mm, dla kanalizacji sanitarnej Ø 200 mm, dla kanalizacji deszczowej Ø 300 mm, dla gazociągu 32 mm.

6. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować od infrastruktury technicznej odległości bezpieczne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Ustala się zasady **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i technologicznych z ujęć własnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego.

8. Ustala się **odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych**:

- 1) do komunalnego systemu kanalizacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się zrzutów ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 4) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym, określonym w przepisach odrębnych.

9. Ustala się zasady **odprowadzania wód opadowych lub roztopowych**:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przygotowane powierzchnie biologicznie czynne lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu lub rowów melioracyjnych z uwzględnieniem warunków geologicznych oraz z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do wód, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się budowę i funkcjonowanie zbiorników retencyjnych, retencyjno-chłonnych, bioretencyjnych, oczyszczalni wód opadowych lub roztopowych, z zachowaniem wszelkich zasad ochrony środowiska i pod warunkiem nie dopuszczenia do zmian stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 4) zakazuje się zrzutu wód opadowych lub roztopowych do wyodrębnionego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 5) jakość odprowadzanych wód opadowych lub roztopowych winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym określonym w przepisach odrębnych.

10. Ustala się **zaopatrzenie w energię cieplną**:

- 1) z sieci ciepłowniczej;
- 2) z indywidualnych lub zbiorowych lokalnych źródeł ciepła, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.

11. Ustala się zasady **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:

- 1) z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz płynny LPG i LNG oraz realizację stacji redukcyjnych gazu, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych.

12. Ustala się zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) z sieci systemu elektroenergetycznego;
- 2) dopuszcza się uzyskiwanie energii elektrycznej z urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW;
- 4) dopuszcza się lokalizację punktów ładowania i odbioru energii elektrycznej.

13. Ustala się w zakresie **urządzeń wodnych**:

- 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych;
- 2) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia istniejących urządzeń wodnych, a tym samym utrudniania swobodnego spływu wód;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń wodnych, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych.

14. W zakresie telekomunikacji ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

15. Budowa, rozbudowa i przebudowa sieci i urządzeń telekomunikacji publicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 19. 1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu, z możliwością dokonywania jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz remontów.

3. Lokalizację obiektów tymczasowych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zachowaniem wymogu ograniczenia ekspozycji tych obiektów w kierunku dróg publicznych.

Rozdział 9.

Stawki procentowe

§ 20. 1. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) 5% dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem 1U/PS, 1U/P.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla terenów
Rozdział 10.
Teren zabudowy usługowo-produkcyjnej

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U/P** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) usługi,
- b) składy i magazyny,
- c) produkcja przemysłowa.

2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) obiekty towarzyszące,
- b) zieleni urządzonej,
- c) zieleni izolacyjnej,
- d) infrastruktura techniczna.

3) Zakazuje się lokalizacji:

- a) usług z zakresu stacji paliw, transportu, logistyki i spedycji, warsztatów samochodowych, myjni, krematoriów,
- b) usług i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²,
- c) budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m².

4) Zasady realizacji przeznaczenia terenu:

- a) dopuszcza się realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na jednej działce budowlanej lub odrębnie na poszczególnych działkach budowlanych,
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych.

5) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu),
- b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wskazuje się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z §14 ust. 5.

6) Wskaźniki zagospodarowania:

- a) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 1,6,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%,
- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 25%.

7) Gabaryty nowej zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych - 12,0 m,

- obiektów towarzyszących, w tym budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - 7 m, realizowanych wyłącznie jako budynki do wysokości jednej kondygnacji,

- dla budowli – 25 m,

b) geometria dachów:

- dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych – dachy strome o kącie nachylenia do 45° i płaskie,

- dla budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych – płaskie i strome o kącie nachylenia do 45°,

c) szerokość elewacji frontowej – nie określa się.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z przyległych dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych lub za pomocą dróg wewnętrznych.

Rozdział 11.

Teren zabudowy usługowej lub składowo – magazynowej

§ 22. 1. Dla terenu zabudowy usługowej lub składowo - magazynowej oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U/PS** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) **Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:**

a) usługi,

b) składy i magazyny.

2) **Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:**

a) obiekty towarzyszące,

b) zieleni urządzonej,

c) zieleni izolacyjnej,

d) infrastruktury technicznej.

3) **Zakazuje się lokalizacji:**

a) usług z zakresu stacji paliw, transportu, logistyki i spedycji, warsztatów samochodowych, myjni, krematoriów,

b) usług i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²,

c) budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m²,

d) zabudowy przemysłowej.

4) **Zasady realizacji przeznaczenia terenu:**

a) dopuszcza się realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na jednej działce budowlanej lub odrębnie na poszczególnych działkach budowlanych,

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych.

5) **Zasady kształtowania zabudowy:**

a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu),

b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) **Wskaźniki zagospodarowania:**

a) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 1,6,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%,
- c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 25%.

7) Gabaryty nowej zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
- dla budynków usługowych, magazynowych, składowych - 12,0 m,
 - obiektów towarzyszących, w tym budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - 7 m, realizowanych wyłącznie jako budynki do wysokości jednej kondygnacji,
 - dla budowli – 25 m,
- b) geometria dachów:
- dla budynków usługowych, składowych, magazynowych – dachy strome o kącie nachylenia do 45° i płaskie,
 - dla budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych – płaskie i strome o kącie nachylenia do 45°,
- c) szerokość elewacji frontowej – nie określa się.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z przyległych dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych lub za pomocą dróg wewnętrznych.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzew.

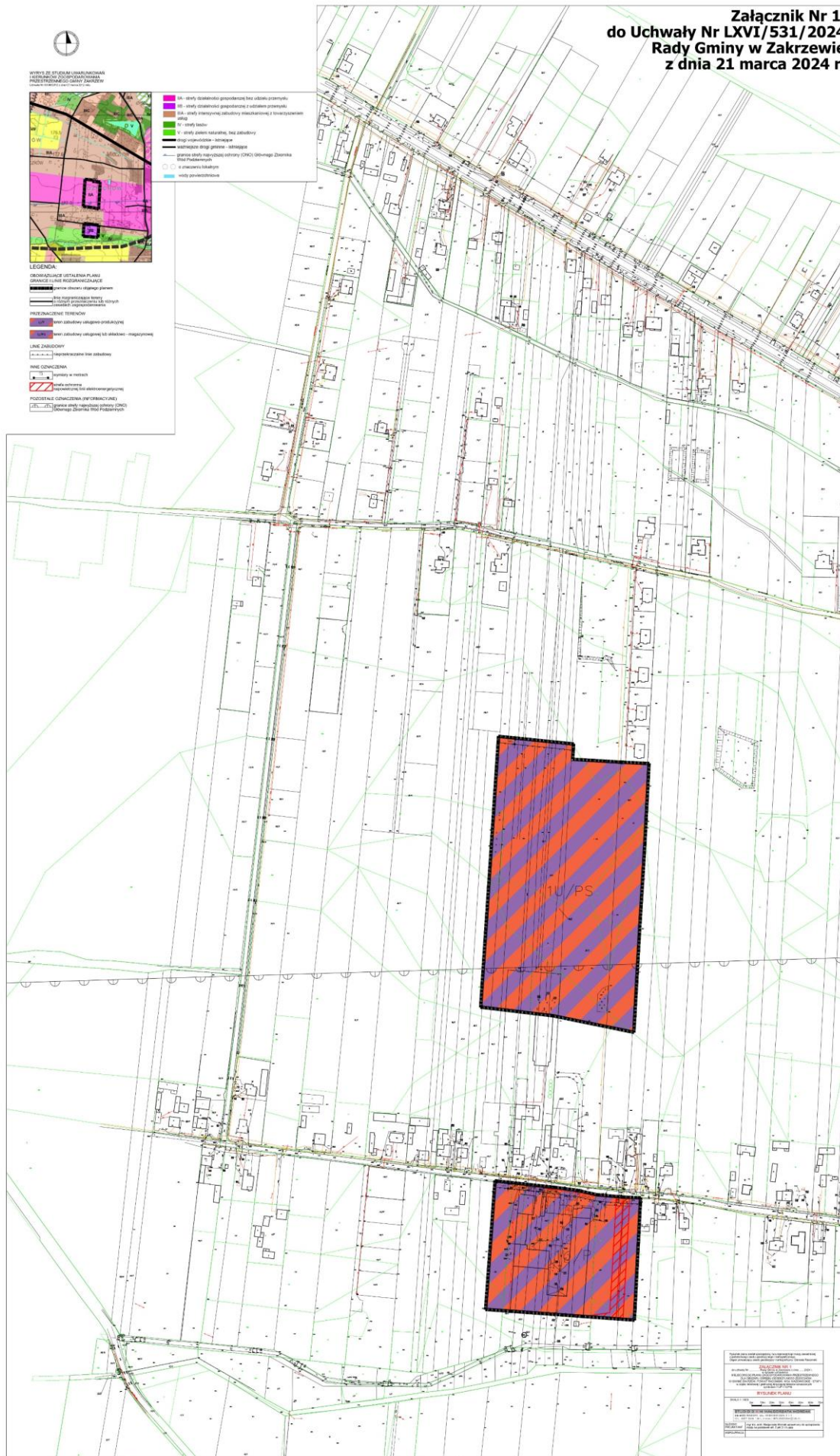
§ 24. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Stawczyk

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBREBU
 GEODEZYJNEGO ZDZIECHÓW, W GMINIE ZAKRZEW, POWIAT RADOMSKI, WOJ. MAZOWIECKIE - ETAP I

**Załącznik Nr 1
 do Uchwały Nr LXVI/531/2024
 Rady Gminy w Zakrzewie
 z dnia 21 marca 2024 r.**



WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I w części tekstowej i graficznej dotyczącej terenów oznaczonych symbolami 1UP i 1 UP/S

Termin wyłożenia od 28.12.2023 r. – 22.01.2024 r.

Przedmiotem wyłożenia była część projektu planu, która została zmieniona w wyniku uwzględnienia Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 kwietnia 2023 r. znak: WNP-I.4131.114.2023.AK w odniesieniu do uchwały Nr LI/436/2023 Rady Gminy w Zakrzewie z 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. Mazowieckie – etap I.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 28.12.2023 r. – 22.01.2024 roku, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (do dnia 6 lutego 2024 roku) wpłynęły uwagi złożone na piśmie przez Pana Wojciecha Pysiaka (data wpływu 22.01.2024 r.), Pana Mateusza Sułekiego (data wpływu 22.01.2024 r.) i Pana Kamila Pysiaka (data wpływu 23.01.2024 r.) ;

Poniżej wyszczególniono uwagi i opisano ich sposób rozpatrzenia, jako podstawę i uzasadnienie ich odrzucenia przez Radę Gminy.

1. Uwagi Pana Wojciecha Pysiaka, wniesione na piśmie 22.01.2024 r.(data nadania 22.01.2024 r., data wpływu 22.01.2024 r.) dotyczy działek nr ewid. 153, 154, 201/3, 202 w obrębie Zdziechów w gminie Zakrzew.

1) **a) treść uwagi:** „*Wyłożenie przedmiotowego projektu planu narusza w sposób istotny tryb sporządzenia planu miejscowego poprzez wyłożenie prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu innego planu niż stanowiący przedmiot wyłożenia;*”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** nieuwzględniona

d) **uzasadnienie:**

Przedmiotowe wyłożenie dotyczyło części obszaru planu, która została zmieniona w wyniku uwzględnienia Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Mazowieckiego.

W Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Zakrzewie został plan opublikowany bez prognozy oddziaływania na środowisko. Prognoza oddziaływania na środowisko obejmuje swoim zakresem również tę część planu objętą postępowaniem naprawczym.

2) **a) treść uwagi:** „*Zakres przedmiotowego projektu planu narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego poprzez niespójność z uchwałą inicjującą sporządzenie planu;*”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** nieuwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj.

mazowieckie i uchwały Nr XXXIII/291/2021 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 22 października 2021 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie i w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.334.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 grudnia 2022 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 21 grudnia 2022 r. poz. 14070) oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym NrWNP-I.4131.114.2023.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Wyłożenie przedmiotowego planu dotyczyło dwóch terenów 1U/P i 1U/PS, których ustalenia w części tekstowej i graficznej zostały uchylone przez Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 grudnia 2022 r. znak WNP-1.4131.334.2022.MW1. Granice terenów objętych wyłożeniem zostały oznaczone na rysunku planu linią przerywaną koloru czerwonego. Ustalenia planu w części tekstowej odnosiły się do tych dwóch terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U/P i 1 U/PS.

W prowadzonym postępowaniu naprawczym przedmiotem wyłożenia była część projektu planu, która została zmieniona w wyniku uwzględnienia Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Mazowieckiego na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) **a) treść uwagi:** „Zakres przedmiotowego projektu planu narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego poprzez wykroczenie poza delegację ustawową dla regulacji możliwych do wprowadzenia w planie miejscowym; „§8 ust. obejmuje regulacje, dla których nie ma delegacji w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) biorąc pod uwagę powyższe ustalenia przedmiotowego projektu planu ingerują w prawo wykonywania własności w sposób nieuprawniony, nieposiadający podstawy w skonkretyzowanej normie prawnej. Naruszenie takie skutkować musi stwierdzeniem nieważności uchwały przyjmującej taki plan”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewzględniona.

d) **uzasadnienie:**

„§8 ust. 1 Na obszarze objętym planem nakazuje się:

- 1) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów;
- 2) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości muszą być zgodne z parametrami działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zawartymi w §13; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielonych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości, oraz działek wydzielonych pod budowę obiektów infrastruktury technicznej, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy;
- 3) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) materiały wykończeniowe:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska, gont drewniany, gont bitumiczny, łupek; na dachach płaskich – dowolne; dachy zielone,
 - elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, metal, okładziny ceramiczne i betonowe,
 - zakaz stosowania na ścianach budynków okładzin winylowych (typu siding) oraz z odpadów ceramicznych,
 - c) kolorystyka budynków:
 - dachów – dla barwionych materiałów pokrycia dachowego: czerwień, brąz, grafit – odcienie zbliżone do materiałów naturalnych; dla niebarwionych ich kolor naturalny,
 - elewacji - cegła, drewno, kamień w naturalnych barwach, metal, szkło, beton, ceramika na powierzchniach innych – kolory jasne pastelowe, inne barwy dopuszcza się na fragmentach budynku, nieprzekraczających 30% elewacji.”

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz właściwych aktów wykonawczych. „§8 ust. 1 jest częścią rozdziału 2 projektu uchwały pn. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Stanowią one zagadnienie, które w planie określa się obowiązkowo na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 2 pkt 1 ww. ustawy sformułowana została definicja ładu przestrzennego: "ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;" Natomiast art. 1. ust. 2 ww. ustawy mówi:

„2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;”

Ustalenia plan §8 ust. 1 wynikają z przepisów prawa.

4) **a) treść uwagi:** *”Ustalenia §13 ust. 2 projektu planu naruszają przepis §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 203 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587);”*

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

„§13.(..)

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg obsługujących te działki – w przedziale 70°-110°;

2) minimalną powierzchnię nowo uzyskiwanych działek:

a) na terenie U/P – 1000 m²;

b) na terenie U/PS – 1000 m²;

3) minimalną szerokość frontów działek:

a) na terenie U/P – nie określa się,

b) na terenie U/PS - nie określa się.

(..).”

Ustalenia §13 ust. 2 projektu planu nie naruszają przepisu §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 203 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U 2003 nr 164 nr 164 poz. 1587). Parametry nowo wydzielonych działek zostały określone i nie naruszają przepis §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 203 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 nr 164 poz. 1587).

5) **a) treść uwagi:** *”Ustalenia §18 ust. 10 pkt 3 i 4 oraz ust. 12 pkt 2 i 3 projektu planu nie wynikają z aktualnego stanu prawnego);”*

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

Przywołane ustalenia dotyczą możliwości lokowania instalacji pozyskujących energię ciepłą i elektryczną z odnawialnych źródeł energii.

„18 ust. (..)10 pkt Ustala się **zaopatrzenie w energię ciepłą:**

(..)

- 3) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.

12. Ustala się zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

(..)

- 2) dopuszcza się uzyskiwanie energii elektrycznej z urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW;

(..)”

Wprowadzone ograniczenia wynikają z porządku prawnego.

Przepisy regulujące wyznaczanie obszarów w dokumentach planistycznych, w których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii weszły w życie w dniu 25 września 2010 r. na podstawie ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2010 r. Nr 155 poz. 1043).

W art. 10 ust. 2a u.p.z.p. wskazano, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala rozmieszczenie urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi. Natomiast w art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. określono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb, określa granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a tej ustawy, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

Regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a oznacza, że rozmieszczenie urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100kW należy do decyzji organów gminy, ale ustalenia te są obligatoryjne w studium, zaś fakultatywne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Realizacja takich urządzeń na podstawie planu miejscowego może odbywać się wyłącznie na obszarach wskazanych w studium (Wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 17 sierpnia 2021 r. II SA/Bd 392/21, Wyrok WSA w Krakowie z dnia 19 grudnia 2019 r. II SA/Kr 1204/19, Wyrok WSA w Szczecinie z dnia 16 czerwca 2021 r. II SA/Sz 42/21). Podkreślić należy, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Zdziechów w gminie Zakrzew sporządzany jest na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew przyjętego uchwałą Nr XX/96/2012 z dnia 7 marca 2012 r., Rady Gminy w Zakrzewie, w którym nie wskazano obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. W związku z tym, że uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium podjęta została przed dniem 25 września 2010 r., zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zastosowano przepisy dotychczasowe, nie uwzględniające rozmieszczenia powyższych urządzeń. W konsekwencji do 30 października 2021 r. w sporządzanych w gminie projektach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można było ustalać lokalizację OZE o mocy nie wyższej niż 100kW (Wyrok WSA w Krakowie z dnia 19 grudnia 2019 r. II SA/Kr 1204/19). W dniu 30 października 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 1873), która wprowadziła zmianę art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) *wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust.1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne;*

2) urzędzeń innych niż wolnostojące.

Biorąc pod uwagę, że ustawodawca dopuścił większą moc urzędzeń OZE bez ich uwzględnienia w studium, zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru geodezyjnego Zdziechów w gminie Zakrzew dostosowano do analizowanych przepisów prawnych. Natomiast nieokreślenie maksymalnej mocy urzędzeń OZE dopuszczonych w planie miejscowym stanowiłoby istotne naruszenie zasad jego sporządzenia (w konsekwencji stwierdzenia nieważności uchwały w tej części), gdyż byłoby to niezgodne z obowiązującym studium. Plan miejscowy wówczas dopuszczałby lokalizację urzędzeń OZE o mocy powyżej 100kW, które nie zostały prawnie przewidziane w studium (Wyrok WSA w Krakowie z dnia 19 grudnia 2019 r. II SA/Kr 1204/19).

Podkreślić należy, że projekt planu miejscowego przewiduje bez żadnych ograniczeń zainstalowanej mocy możliwość lokalizacji urzędzeń OZE na dachach budynków, zgodnie z powyższą ustawą. Na podstawie obowiązującego studium można jedynie jeszcze dodać do zapisów planu miejscowego, że dopuszcza się lokalizację wolnostojących urzędzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki.

6) a) **treść uwagi:** *”Wnoszę o uwzględnienie w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu oraz w uzasadnieniu uchwały przyjmującej plan szacowanych kwot roszczeń z tytułu korzyści utraconych na skutek niemożliwienia realizacji przedsięwzięcia produkcyjnego zlokalizowanego na nieruchomościach stanowiących przedmiot niniejszych uwag;”*

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. 153, 154, 201/3, 202.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewzględniona.

d) **uzasadnienie:**

Działki nr ewid. 153 i 154 znajdują się poza granicami części planu objętego procedurą naprawczą. Część dz. nr ewid. 201/3 i cała dz. nr ewid. 202 mieści się w granicach terenu zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U/PS.

Przesłanką żądania wykupienia nieruchomości lub jej części jest niemożność bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Roszczenia art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości można rozpatrywać w dwojaki sposób:

- Po pierwsze należy wskazać ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób poprzez wyznaczenie terenów pod infrastrukturę drogową i techniczną (sieci uzbrojenia).

Odszkodowania w nawiązaniu do art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości z tytułu budowy infrastruktury drogowej zostały ujęte w pkt. 5.1. prognozy.

- Po drugie rozważyć należy czy następuje ograniczenie w dotychczasowym użytkowaniu i korzystaniu z nieruchomości.

Na potrzeby określenia wskazanego typu odszkodowania zostały analizowane wydawane przez gminę Zakrzew decyzje określające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Uzyskane informacje w gminie Zakrzew nie wskazywały decyzji sprzecznych z przeznaczeniem wyznaczonym w projekcie planu. Postępowania administracyjne „w toku” nie zakończone decyzją administracyjną - nie zostały brane pod uwagę w sporządzonej prognozie finansowej. Ustalenia planu określone w §19. ust. 1. dopuszczają wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

7) a) **treść uwagi:** *„ Wnoszę o ustalenie dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonego symbolem IU/P, lub przynajmniej dla znajdujących się w obrębie terenu 1 U/P działek nr ewid. 201/3 i 202 przeznaczenia podstawowego pod: a) przetwórstwo rolno-spożywcze, b)usługi związane z obsługą produkcji rolnej, c) zabudowę produkcyjną inną niż przemysłowa, w tym zabudowę służącą produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej.”*

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 201/3 i 202 w obrębie Zdziechów.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 9 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym narzuca zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew (Uchwała nr XX/96/2012 r. z 07 marca 2012 r.) dotyczące kwestii przeznaczenia terenu pod określone funkcje zostały sformułowane na str. 49 i 50 ww. studium w punkcie IV. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Ppkt 2 tiret 6. Wyznaczona dla tego obszaru w studium strefa funkcjonalna IIA (w projekcie planu 1U/PS) – strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu przewiduje przeznaczenie podstawowe dla tego terenu w formie usług oraz magazynów i składów o charakterze nieuciążliwym; oraz strefa IIB (w projekcie planu 1U/P) strefa działalności gospodarczej z udziałem przemysłu przewiduje przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym.

Ustalenia dla tego terenu nie przewidują dopuszczenia działalności rolniczej. Proponowane funkcje są w studium dopuszczone w strefach IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług (funkcja obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego i przechowalnictwa), oraz w strefie VII – strefa produkcji rolniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Na terenie planu nie występuje strefa IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług, oraz w strefa VII – strefa produkcji rolniczej. W związku z powyższym nie jest możliwe dopuszczenie tych funkcji na obszarze terenu oznaczonego symbolem 1U/PS i 1U/P.

8) **a) treść uwagi:** „*Wnoszę o usunięcie z ustaleń planu dla terenów oznaczonych symbolami*

1 U/P zapisów §21 ust. 1 pkt 3 lit c..”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach terenu 1 U/P.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

§ 26. ust. 1 pkt 3 lit. c, projektu planu to ustalenia planu dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U/P które, zakazują lokalizacji budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m².

Ograniczenie powierzchni zabudowy wynika z charakteru jednostki urbanistycznej. Ma na względzie poszanowanie zasad ładu przestrzennego tego obszaru i niedopuszczenie do powstawania konfliktów przestrzennych. Zadaniem planu jest kształtowanie, zgodne z ładem przestrzennym kierunków rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym.

9) **a) treść uwagi:** „*(Zwracam uwagę) ,że ustalenia przedmiotowego projektu planu, które kosztem istniejącego na obszarze objętym tym projektem rolniczego zagospodarowania i użytkowania gruntów przewidują rozwój wyłącznie nierolniczej zabudowy mieszkaniowej (na terenach zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolami MN/U) oraz nierolniczych form działalności gospodarczej (na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonych symbolami 1U/PS i 1 U/P), w konsekwencji prowadzić będą do niekorzystnych skutków:*

a) występowania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i społecznych, wynikających z rozwoju funkcji nierolniczych na obszarach użytkowanych rolniczo, które to użytkowanie powoduje specyficzne uciążliwości dla nierolniczej zabudowy mieszkaniowej; b) ograniczenia możliwości rozwoju lub przywracania rolniczego użytkowania gruntów w sytuacji rosnących zagrożeń bezpieczeństwa żywnościowego; c) podcinania tradycyjnych gałęzi lokalnej gospodarki na rzecz osadnictwa ludności napływowej, niezwiązanej z gminą Zakrzew; d) zwiększenia prawdopodobieństwa włączenia terenów zurbanizowanych i przekształconych w kierunku nierolniczego użytkowania gruntów części gminy Zakrzew w granice administracyjne miasta Radomia. Rozwój nierolniczego osadnictwa na dotychczas słabo zurbanizowanych obszarach gminy narusza ponadto podstawowe zasady planowania przestrzennego, zawarte w art. 1 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazać bowiem należy, że obszar objęty opracowaniem planu nie stanowi obszaru zabudowy o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ponieważ: nie posiada w pełni wykształconego i spełniającego warunki dostępu działek budowlanych do drogi publicznej układu komunikacyjnego, b) położonych jest w znacznym oddaleniu od obiektów infrastruktury społecznej, c) nie posiada infrastruktury ułatwiającej przemieszczanie pieszych i rowerzystów, d) poza działkami przyległymi do istniejących dróg nie posiada pełnej infrastruktury technicznej, e) posiada ograniczoną możliwość korzystania z transportu zbiorowego, typową dla obszarów osadnictwa wiejskiego.”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. wszystkie działki w granicach planu w obrębie Zdziechów w granicach procedury naprawczej oraz w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XLV/395/2022.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** nieuwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

Zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowi zadanie własne gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów prawa organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów ustalając przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania na terenie gminy.

Zapisy planu muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r. obszar planu objętym postępowaniem naprawczym stanowią:

a) tereny strefy IIA (etap I i II) - strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu.

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz cele magazynowo - składowe o charakterze nieuciążliwym. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (pracowników). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Dopuszcza się lokalizację zakładów świadczących usługi w zakresie gospodarki odpadami (zbieranie, segregacja i odzysk). Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

b) tereny strefy IIB (etap I) - strefy działalności gospodarczej z udziałem przemysłu

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym. Są to obszary strategiczne dla rozwoju gminy. Pozwalające stworzyć nowe miejsca rozwoju i co za tym idzie miejsca pracy. Lokalizowane w pobliżu projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 7. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (właściciele).

Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

W obszarze planu objętym postępowaniem naprawczym w ustaleniach studium nie występują tereny rolnicze.

Celem planu jest uporządkowanie przestrzeni i dostosowanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew. Kierunki zagospodarowania przestrzennego sformułowane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r., zabezpieczają zrównoważony rozwój obrębu Zdziechów.

Pozwoli to na prowadzenie działań inwestycyjnych zgodnych z polityką przestrzenną gminy, co w sposób oczywisty przełoży się na rozwój gminy i dobrobyt jej mieszkańców.

Ma on na celu kształtowanie przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną gminy, bez konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i w zgodzie z zasadami i wartościami planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Uwaga Pana Mateusza Sułeckiego, wniesiona na piśmie z dnia 22.01.2024 r. (data wpływu 22.01.2024 r.) dotyczy działek nr ewid. 153, 154, 201/3, 202 w obrębie Zdziechów w gminie Zakrzew.

1) **a) treść uwagi:** „*Wyłożenie przedmiotowego projektu planu narusza w sposób istotny tryb sporządzenia planu miejscowego poprzez wyłożenie prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu innego planu niż stanowiący przedmiot wyłożenia;*”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniiona

d) **uzasadnienie:**

Przedmiotowe wyłożenie dotyczyło części obszaru planu, która została zmieniona w wyniku uwzględnienia Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Mazowieckiego.

W Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Zakrzewie został plan opublikowany bez prognozy oddziaływania na środowisko. Prognoza oddziaływania na środowisko obejmuje swoim zakresem również tę część planu objętą postępowaniem naprawczym.

2) **a) treść uwagi:** „*Zakres przedmiotowego projektu planu narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego poprzez niespójność z uchwałą inicjującą sporządzenie planu;*”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniiona.

d) **uzasadnienie:**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie i uchwały Nr XXXIII/291/2021 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 22 października 2021 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie i w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.334.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 grudnia 2022 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 21 grudnia 2022 r. poz. 14070) oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.114.2023.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Wyłożenie przedmiotowego planu dotyczyło dwóch terenów 1U/P i 1U/PS, których ustalenia w części tekstowej i graficznej zostały uchylone przez Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia

20 grudnia 2022 r. znak WNP-1.4131.334.2022.MW1. Granice terenów objętych wyłożeniem zostały oznaczone na rysunku planu linią przerywaną koloru czerwonego. Ustalenia planu w części tekstowej odnoszą się do tych dwóch terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U/P i 1 U/PS.

W prowadzonym postępowaniu naprawczym przedmiotem wyłożenia była część projektu planu, która została zmieniona w wyniku uwzględnienia Rozstrzygnięcia Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) **a) treść uwagi:** „Zakres przedmiotowego projektu planu narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego poprzez wykroczenie poza delegację ustawową dla regulacji możliwych do wprowadzenia w planie miejscowym; „§8 ust. obejmuje regulacje, dla których nie ma delegacji w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). biorąc pod uwagę powyższe ustalenia przedmiotowego projektu planu ingerują w prawo wykonywania własności w sposób nieuprawniony, nieposiadający podstawy w skonkretyzowanej normie prawnej. Naruszenie takie skutkować musi stwierdzeniem nieważności uchwały przyjmującej taki plan”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewzględniona.

d) **uzasadnienie:**

„§8 ust. 1 Na obszarze objętym planem nakazuje się:

4) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów;

5) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości muszą być zgodne z parametrami działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zawartymi w §13; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielonych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości, oraz działek wydzielonych pod budowę obiektów infrastruktury technicznej, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy;

6) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:

c) obowiązek stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,

d) materiały wykończeniowe:

- dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska, gont drewniany, gont bitumiczny, łupek; na dachach płaskich – dowolne; dachy zielone,

- elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, metal, okładziny ceramiczne i betonowe,

- zakaz stosowania na ścianach budynków okładzin winylowych (typu siding) oraz z odpadów ceramicznych,

c) kolorystyka budynków:

- dachów – dla barwionych materiałów pokrycia dachowego: czerwień, brąz, grafit – odcienie zbliżone do materiałów naturalnych; dla niebarwionych ich kolor naturalny,

- elewacji - cegła, drewno, kamień w naturalnych barwach, metal, szkło, beton, ceramika na powierzchniach innych – kolory jasne pastelowe, inne barwy dopuszcza się na fragmentach budynku, nieprzekraczających 30% elewacji.”

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz właściwych aktów wykonawczych. „§8 ust. 1 jest częścią rozdziału 2 projektu uchwały pn. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Stanowią one zagadnienie, które w planie określa się obowiązkowo na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 2 pkt 1 ww. ustawy sformułowana została definicja ładu przestrzennego:” ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;” Natomiast art. 1. ust. 2 ww. ustawy mówi:

„2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;"

Ustalenia plan §8 ust. 1 wynikają z przepisów prawa.

4) **a) treść uwagi:** "Ustalenia §13 ust. 2 projektu planu naruszają przepis §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 203 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 nr 164 poz. 1587);"

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

„§13.(..)

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg obsługujących te działki – w przedziale 70°-110°;

2) minimalną powierzchnię nowo uzyskiwanych działek:

a) na terenie U/P – 1000 m²;

b) na terenie U/PS – 1000 m²;

3) minimalną szerokość frontów działek:

a) na terenie U/P – nie określa się,

b) na terenie U/PS - nie określa się.

(..)"

Ustalenia §13 ust. 2 projektu planu nie naruszają przepisu §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 203 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U 2003 nr 164 nr 164 poz. 1587). Parametry nowo wydzielonych działek zostały określone i nie naruszają przepis §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 203 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 nr 164 poz. 1587).

5) **a) treść uwagi:** "Ustalenia §18 ust. 10 pkt 3 i 4 oraz ust. 12 pkt 2 i 3 projektu planu nie wynikają z aktualnego stanu prawnego);"

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

Przywołane ustalenia dotyczą możliwości lokowania instalacji pozyskujących energię ciepłą i elektryczną z odnawialnych źródeł energii.

„18 ust. (..)10 pkt Ustala się **zaopatrzenie w energię ciepłą:**

(..)

3) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.

12. Ustala się zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

(..)

2) dopuszcza się uzyskiwanie energii elektrycznej z urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW;

(..)”

Wprowadzone ograniczenia wynikają z porządku prawnego.

Przepisy regulujące wyznaczanie obszarów w dokumentach planistycznych, w których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii weszły w życie w dniu 25 września 2010 r. na podstawie ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2010 r. Nr 155 poz. 1043). W art. 10 ust. 2a u.p.z.p. wskazano, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala rozmieszczenie urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi. Natomiast w art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. określono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb, określa granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a tej ustawy, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

Regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a oznacza, że rozmieszczenie urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100kW należy do decyzji organów gminy, ale ustalenia te są obligatoryjne w studium, zaś fakultatywne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Realizacja takich urządzeń na podstawie planu miejscowego może odbywać się wyłącznie na obszarach wskazanych w studium (Wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 17 sierpnia 2021 r. II SA/Bd 392/21, Wyrok WSA w Krakowie z dnia 19 grudnia 2019 r. II SA/Kr 1204/19, Wyrok WSA w Szczecinie z dnia 16 czerwca 2021 r. II SA/Sz 42/21). Podkreślić należy, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Zdziechów w gminie Zakrzew sporządzany jest na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew przyjętego uchwałą Nr XX/96/2012 z dnia 7 marca 2012 r., Rady Gminy w Zakrzewie, w którym nie wskazano obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. W związku z tym, że uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium podjęta została przed dniem 25 września 2010 r., zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zastosowano przepisy dotychczasowe, nie uwzględniające rozmieszczenia powyższych urządzeń. W konsekwencji do 30 października 2021 r. w sporządzanych w gminie projektach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można było ustalać lokalizację OZE o mocy nie wyższej niż 100kW (Wyrok WSA w Krakowie z dnia 19 grudnia 2019 r. II SA/Kr 1204/19). W dniu 30 października 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 1873), która wprowadziła zmianę art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) *wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust.1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne;*
- 2) *urządzeń innych niż wolnostojące.*

Biorąc pod uwagę, że ustawodawca dopuścił większą moc urządzeń OZE bez ich uwzględnienia w studium, zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru geodezyjnego Zdziechów w gminie Zakrzew dostosowano do analizowanych przepisów prawnych. Natomiast nieokreślenie maksymalnej mocy urządzeń OZE dopuszczonych w planie miejscowym stanowiłoby istotne naruszenie zasad jego sporządzenia (w konsekwencji stwierdzenia nieważności uchwały w tej części), gdyż byłoby to niezgodne z obowiązującym studium. Plan miejscowy wówczas dopuszczałby lokalizację urządzeń OZE o mocy powyżej 100kW, które nie zostały prawnie przewidziane w studium (Wyrok WSA w Krakowie z dnia 19 grudnia 2019 r. II SA/Kr 1204/19).

Podkreślić należy, że projekt planu miejscowego przewiduje bez żadnych ograniczeń zainstalowanej mocy możliwość lokalizacji urządzeń OZE na dachach budynków, zgodnie z powyższą ustawą. Na podstawie obowiązującego studium można jedynie jeszcze dodać do zapisów planu miejscowego, że dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki.

6) **a) treść uwagi:** *”Wnoszę o uwzględnienie w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu oraz w uzasadnieniu uchwały przyjmującej plan szacowanych kwot roszczeń z tytułu korzyści utraconych na skutek niemożliwienia realizacji przedsięwzięcia produkcyjnego zlokalizowanego na nieruchomościach stanowiących przedmiot niniejszych uwag;”*

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. 153, 154, 201/3, 202.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

Działki nr ewid. 153 i 154 znajdują się poza granicami części planu objętego procedurą naprawczą. Część dz. nr ewid. 201/3 i cała dz. nr ewid. 202 mieści się w granicach terenu zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U/PS.

Przesłanką żądania wykupienia nieruchomości lub jej części jest niemożność bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Roszczenia art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości można rozpatrywać w dwojaki sposób:

- Po pierwsze należy wskazać ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób poprzez wyznaczenie terenów pod infrastrukturę drogową i techniczną (sieci uzbrojenia).

Odszkodowania w nawiązaniu do art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości z tytułu budowy infrastruktury drogowej zostały ujęte w pkt. 5.1. prognozy.

- Po drugie rozważyć należy czy następuje ograniczenie w dotychczasowym użytkowaniu i korzystaniu z nieruchomości.

Na potrzeby określenia wskazanego typu odszkodowania zostały analizowane wydawane przez gminę Zakrzew decyzje określające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Uzyskane informacje w gminie Zakrzew nie wskazywały decyzji sprzecznych z przeznaczeniem wyznaczonym w projekcie planu. Postępowania administracyjne „w toku” nie zakończone decyzją administracyjną - nie zostały brane pod uwagę w sporządzonej prognozie finansowej. Ustalenia planu określone w §19. ust.1. dopuszczają wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

7) **a) treść uwagi:** *„Wnoszę o ustalenie dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonego symbolem IU/P, lub przynajmniej dla znajdujących się w obrębie terenu 1 U/P działek nr ewid. 201/3 i 202 przeznaczenia podstawowego pod: a) przetwórstwo rolno-spożywcze, b)usługi związane z obsługą produkcji rolnej, c) zabudowę produkcyjną inną niż przemysłowa, w tym zabudowę służącą produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej.”*

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 201/3 i 202 w obrębie Zdziechów.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 9 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym narzuca zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew (Uchwała nr XX/96/2012 r. z 07 marca 2012 r.) dotyczące kwestii przeznaczenia terenu pod określone funkcje

zostały sformułowane na str. 49 i 50 ww. studium w punkcie IV. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Ppkt 2 tiret 6. Wyznaczona dla tego obszaru w studium strefa funkcjonalna IIA (w projekcie planu 1U/PS) – strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu przewiduje przeznaczenie podstawowe dla tego terenu w formie usług oraz magazynów i składów o charakterze nieuciążliwym; oraz strefa IIB (w projekcie planu 1U/P) strefa działalności gospodarczej z udziałem przemysłu przewiduje przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym.

Ustalenia dla tego terenu nie przewidują dopuszczenia działalności rolniczej. Proponowane funkcje są w studium dopuszczone w strefach IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług (funkcja obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego i przechowalnictwa), oraz w strefie VII – strefa produkcji rolniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Na terenie planu nie występuje strefa IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług, oraz w strefa VII – strefa produkcji rolniczej. W związku z powyższym nie jest możliwe dopuszczenie tych funkcji na obszarze terenu oznaczonego symbolem 1U/PS i 1U/P.

8) a) **treść uwagi:** „*Wnoszę o usunięcie z ustaleń planu dla terenów oznaczonych symbolami*

1 U/P zapisów §21 ust. 1 pkt 3 lit c..”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach terenu 1 U/P.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

§ 26. ust. 1 pkt 3 lit. c, projektu planu to ustalenia planu dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U/P które, zakazują lokalizacji budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m².

Ograniczenie powierzchni zabudowy wynika z charakteru jednostki urbanistycznej. Ma na względzie poszanowanie zasad ładu przestrzennego tego obszaru i niedopuszczenie do powstawania konfliktów przestrzennych. Zadaniem planu jest kształtowanie, zgodne z ładem przestrzennym kierunków rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym.

9) a) **treść uwagi:** „*(Zwracam uwagę) ,że ustalenia przedmiotowego projektu planu, które kosztem istniejącego na obszarze objętym tym projektem rolniczego zagospodarowania i użytkowania gruntów przewidują rozwój wyłącznie nierolniczej zabudowy mieszkaniowej (na terenach zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolami MN/U) oraz nierolniczych form działalności gospodarczej (na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonych symbolami 1U/PS i 1 U/P), w konsekwencji prowadzić będą do niekorzystnych skutków:*

a) *występowania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i społecznych, wynikających z rozwoju funkcji nierolniczych na obszarach użytkowanych rolniczo, które to użytkowanie powoduje specyficzne uciążliwości dla nierolniczej zabudowy mieszkaniowej; b) ograniczenia możliwości rozwoju lub przywracania rolniczego użytkowania gruntów w sytuacji rosnących zagrożeń bezpieczeństwa żywnościowego; c) podcinania tradycyjnych gałęzi lokalnej gospodarki na rzecz osadnictwa ludności napływowej, niezwiązanej z gminą Zakrzew; d) zwiększenia prawdopodobieństwa włączenia terenów zurbanizowanych i przekształconych w kierunku nierolniczego użytkowania gruntów części gminy Zakrzew w granice administracyjne miasta Radomia. Rozwój nierolniczego osadnictwa na dotychczas słabo zurbanizowanych obszarach gminy narusza ponadto podstawowe zasady planowania przestrzennego, zawarte w art. 1 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazać bowiem należy, że obszar objęty opracowaniem planu nie stanowi obszaru zabudowy o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ponieważ: nie posiada w pełni wykształconego i spełniającego warunki dostępu działek budowlanych do drogi publicznej układu komunikacyjnego, b) położonych jest w znacznym oddaleniu od obiektów infrastruktury społecznej, c) nie posiada infrastruktury ułatwiającej przemieszczanie pieszych i rowerzystów, d) poza działkami przyległymi do istniejących dróg nie posiada pełnej infrastruktury technicznej, e) posiada ograniczoną możliwość korzystania z transportu zbiorowego, typową dla obszarów osadnictwa wiejskiego.*”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. wszystkie działki w granicach planu w obrębie Zdziechów w granicach procedury naprawczej oraz w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XLV/395/2022.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

Zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowi zadanie własne gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów prawa organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów ustalając przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania na terenie gminy.

Zapisy planu muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r. obszar planu objętym postępowaniem naprawczym stanowią:

c) tereny strefy IIA (etap I i II) - strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu.

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz cele magazynowo - składowe o charakterze nieuciążliwym. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (pracowników). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Dopuszcza się lokalizację zakładów świadczących usługi w zakresie gospodarki odpadami (zbieranie, segregacja i odzysk). Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

d) tereny strefy IIB (etap I) - strefy działalności gospodarczej z udziałem przemysłu.

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym. Są to obszary strategiczne dla rozwoju gminy. Pozwalające stworzyć nowe miejsca rozwoju i co za tym idzie miejsca pracy. Lokalizowane w pobliżu projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 7. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (właścicieli). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

W obszarze planu objętym postępowaniem naprawczym w ustaleniach studium nie występują tereny rolnicze.

Celem planu jest uporządkowanie przestrzeni i dostosowanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew. Kierunki zagospodarowania przestrzennego sformułowane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r., zabezpieczają zrównoważony rozwój obszaru Zdziechów.

Pozwoli to na prowadzenie działań inwestycyjnych zgodnych z polityką przestrzenną gminy, co w sposób oczywisty przełoży się na rozwój gminy i dobrobyt jej mieszkańców.

Ma on na celu kształtowanie przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną gminy, bez konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i w zgodzie z zasadami i wartościami planowania i zagospodarowania przestrzennego.

3. Uwagi Pana Kamila Pysiaka, wniesione na piśmie 23.01.2024 r.(data nadania 22.01.2024 r., data wpływu 23.01.2024 r.) dotyczą działek nr ewid. 153, 154, 201/3, 202 w obrębie Zdziechów w gminie Zakrzew.

1) **a) treść uwagi:** „*Wyłożenie przedmiotowego projektu planu narusza w sposób istotny tryb sporządzenia planu miejscowego poprzez wyłożenie prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu innego planu niż stanowiący przedmiot wyłożenia;*”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona

d) **uzasadnienie:**

Przedmiotowe wyłożenie dotyczyło części obszaru planu, która została zmieniona w wyniku uwzględnienia Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Mazowieckiego.

W Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Zakrzewie został plan opublikowany bez prognozy oddziaływania na środowisko. Prognoza oddziaływania na środowisko obejmuje swoim zakresem również tę część planu objętą postępowaniem naprawczym.

2) **a) treść uwagi:** „*Zakres przedmiotowego projektu planu narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego poprzez niespójność z uchwałą inicjującą sporządzenie planu;*”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie i uchwałą Nr XXXIII/291/2021 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 22 października 2021 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie i w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.334.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 grudnia 2022 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 21 grudnia 2022 r. poz. 14070) oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym NrWNP-I.4131.114.2023.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Wyłożenie przedmiotowego planu dotyczyło dwóch terenów 1U/P i 1U/PS, których ustalenia w części tekstowej i graficznej zostały uchylone przez Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 grudnia 2022 r. znak WNP-1.4131.334.2022.MW1. Granice terenów objętych wyłożeniem zostały oznaczone na rysunku planu linią przerywaną koloru czerwonego. Ustalenia planu w części tekstowej odnosiły się do tych dwóch terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U/P i 1 U/PS.

W prowadzonym postępowaniu naprawczym przedmiotem wyłożenia była część projektu planu, która została zmieniona w wyniku uwzględnienia Rozstrzygnięcia Nadzorczego Wojewody Mazowieckiego na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) **a) treść uwagi:** „*Zakres przedmiotowego projektu planu narusza w sposób istotny zasady sporządzenia planu miejscowego poprzez wykroczenie poza delegację ustawową dla regulacji możliwych do wprowadzenia w planie miejscowym; „§8 ust. obejmuje regulacje , dla których nie ma delegacji w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) biorąc pod uwagę powyższe ustalenia przedmiotowego projektu planu ingerują w prawo wykonywania własności w sposób nieuprawniony, nieposiadający podstawy w skonkretyzowanej normie prawnej. Naruszenie takie skutkować musi stwierdzeniem nieważności uchwały przyjmującej taki plan”*

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) uzasadnienie:

„§8 ust. 1 Na obszarze objętym planem nakazuje się:

- 7) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów;
- 8) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości muszą być zgodne z parametrami działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zawartymi w §13; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielonych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości, oraz działek wydzielonych pod budowę obiektów infrastruktury technicznej, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy;
- 9) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - e) obowiązek stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - f) materiały wykończeniowe:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska, gont drewniany, gont bitumiczny, łupek; na dachach płaskich – dowolne; dachy zielone,
 - elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, metal, okładziny ceramiczne i betonowe,
 - zakaz stosowania na ścianach budynków okładzin winylowych (typu siding) oraz z odpadów ceramicznych,
 - c) kolorystyka budynków:
 - dachów – dla barwionych materiałów pokrycia dachowego: czerwień, brąz, grafit – odcienie zbliżone do materiałów naturalnych; dla niebarwionych ich kolor naturalny,
 - elewacji - cegła, drewno, kamień w naturalnych barwach, metal, szkło, beton, ceramika na powierzchniach innych – kolory jasne pastelowe, inne barwy dopuszcza się na fragmentach budynku, nieprzekraczających 30% elewacji.”

Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym oraz właściwych aktów wykonawczych. „§8 ust. 1 jest częścią rozdziału 2 projektu uchwały pn. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Stanowią one zagadnienie, które w planie określa się obowiązkowo na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 2 pkt 1 ww. ustawy sformułowana została definicja ładu przestrzennego:” ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;” Natomiast art. 1. ust. 2 ww. ustawy mówi:

„2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;”

Ustalenia plan §8 ust. 1 wynikają z przepisów prawa.

- 4) **a) treść uwagi:** *”Ustalenia §13 ust. 2 projektu planu naruszają przepis §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 nr 164 poz. 1587);”*

b) nieruchomość, której dotyczy uwaga: wszystkie działki w granicach planu.

c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: niewzględniona.

d) uzasadnienie:

„§13.(..)

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg obsługujących te działki – w przedziale 70°-110°;
- 2) minimalną powierzchnię nowo uzyskiwanych działek:

- a) na terenie U/P – 1000 m²;
 - b) na terenie U/PS – 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontów działek:
- a) na terenie U/P – nie określa się,
 - b) na terenie U/PS - nie określa się.

(..)”

Ustalenia §13 ust. 2 projektu planu nie naruszają przepisu §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U 2003 nr 164 poz. 1587). Parametry nowo wydzielonych działek zostały określone i nie naruszają przepisu §4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587).

- 5) **a) treść uwagi:** *”Ustalenia §18 ust. 10 pkt 3 i 4 oraz ust. 12 pkt 2 i 3 projektu planu nie wynikają z aktualnego stanu prawnego);”*
- b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach planu.
- c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.
- d) **uzasadnienie:**

Przywołane ustalenia dotyczą możliwości lokowania instalacji pozyskujących energię ciepłą i elektryczną z odnawialnych źródeł energii.

„18 ust. (..)10 pkt Ustala się **zaopatrzenie w energię ciepłą:**

(..)

- 3) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.

12. Ustala się zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

(..)

- 2) dopuszcza się uzyskiwanie energii elektrycznej z urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego,
z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW;

(..)”

Wprowadzone ograniczenia wynikają z porządku prawnego

Przepisy regulujące wyznaczanie obszarów w dokumentach planistycznych, w których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii weszły w życie w dniu 25 września 2010 r. na podstawie ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2010 r. Nr 155 poz. 1043). W art. 10 ust. 2a u.p.z.p. wskazano, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala rozmieszczenie urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi. Natomiast w art. 15 ust. 3 pkt 3a u.p.z.p. określono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb, określa granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a tej ustawy, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

Regulacja przepisów art. 10 ust. 2a i art. 15 ust. 3 pkt 3a oznacza, że rozmieszczenie urządzeń OZE o mocy przekraczającej 100kW należy do decyzji organów gminy, ale ustalenia te są obligatoryjne w studium, zaś fakultatywne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Realizacja takich urządzeń na podstawie

planu miejscowego może odbywać się wyłącznie na obszarach wskazanych w studium (Wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 17 sierpnia 2021 r. II SA/Bd 392/21, Wyrok WSA w Krakowie z dnia 19 grudnia 2019 r. II SA/Kr 1204/19, Wyrok WSA w Szczecinie z dnia 16 czerwca 2021 r. II SA/Sz 42/21). Podkreślić należy, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Zdziechów w gminie Zakrzew sporządzany jest na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew przyjętego uchwałą Nr XX/96/2012 z dnia 7 marca 2012 r., Rady Gminy w Zakrzewie, w którym nie wskazano obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. W związku z tym, że uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium podjęta została przed dniem 25 września 2010 r., zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zastosowano przepisy dotychczasowe, nie uwzględniające rozmieszczenia powyższych urządzeń. W konsekwencji do 30 października 2021 r. w sporządzanych w gminie projektach miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można było ustalać lokalizację OZE o mocy nie wyższej niż 100kW (Wyrok WSA w Krakowie z dnia 19 grudnia 2019 r. II SA/Kr 1204/19). W dniu 30 października 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 1873), która wprowadziła zmianę art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

- 1) *wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust.1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne;*
- 2) *urządzeń innych niż wolnostojące.*

Biorąc pod uwagę, że ustawodawca dopuścił większą moc urządzeń OZE bez ich uwzględnienia w studium, zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru geodezyjnego Zdziechów w gminie Zakrzew dostosowano do analizowanych przepisów prawnych. Natomiast nieokreślenie maksymalnej mocy urządzeń OZE dopuszczonych w planie miejscowym stanowiłoby istotne naruszenie zasad jego sporządzenia (w konsekwencji stwierdzenia nieważności uchwały w tej części), gdyż byłoby to niezgodne z obowiązującym studium. Plan miejscowy wówczas dopuszczałby lokalizację urządzeń OZE o mocy powyżej 100kW, które nie zostały prawnie przewidziane w studium (Wyrok WSA w Krakowie z dnia 19 grudnia 2019 r. II SA/Kr 1204/19).

Podkreślić należy, że projekt planu miejscowego przewiduje bez żadnych ograniczeń zainstalowanej mocy możliwość lokalizacji urządzeń OZE na dachach budynków, zgodnie z powyższą ustawą. Na podstawie obowiązującego studium można jedynie jeszcze dodać do zapisów planu miejscowego, że dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki.

- 6) **a) treść uwagi:** *”Wnoszę o uwzględnienie w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu oraz w uzasadnieniu uchwały przyjmującej plan szacowanych kwot roszczeń z tytułu korzyści utraconych na skutek niemożliwienia realizacji przedsięwzięcia produkcyjnego zlokalizowanego na nieruchomościach stanowiących przedmiot niniejszych uwag;”*
- b) nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. 153, 154, 201/3, 202.
- c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewuwzględniona.
- d) uzasadnienie:**

Działki nr ewid. 153 i 154 znajdują się poza granicami części planu objętego procedurą naprawczą. Część dz. nr ewid. 201/3 i cała dz. nr ewid. 202 mieści się w granicach terenu zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej oznaczonego na rysunku planu symbolem I U/PS.

Przesłanką żądania wykupienia nieruchomości lub jej części jest niemożność bądź istotne ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Roszczenia art. 36 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości można rozpatrywać w dwojaki sposób:

- Po pierwsze należy wskazać ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób poprzez wyznaczenie terenów pod infrastrukturę drogową i techniczną (sieci uzbrojenia).

Odszkodowania w nawiązaniu do art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości z tytułu budowy infrastruktury drogowej zostały ujęte w pkt. 5.1. prognozy.

- Po drugie rozważyć należy czy następuje ograniczenie w dotychczasowym użytkowaniu i korzystaniu z nieruchomości.

Na potrzeby określenia wskazanego typu odszkodowania zostały analizowane wydawane przez gminę Zakrzew decyzje określające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Uzyskane informacje w gminie Zakrzew nie wskazywały decyzji sprzecznych z przeznaczeniem wyznaczonym w projekcie planu. Postępowania administracyjne „w toku” nie zakończone decyzją administracyjną - nie zostały brane pod uwagę w sporządzonej prognozie finansowej. Ustalenia planu określone w §19 ust.1. dopuszczają wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

- 7) **a) treść uwagi:** „ Wnoszę o ustalenie dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonego symbolem 1U/P, lub przynajmniej dla znajdujących się w obrębie terenu 1 U/P działek nr ewid. 201/3 i 202 przeznaczenia podstawowego pod: a) przetwórstwo rolno-spożywcze, b)usługi związane z obsługą produkcji rolnej, c) zabudowę produkcyjną inną niż przemysłowa, w tym zabudowę służącą produkcji uznanej za dział specjalny produkcji rolnej.”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. 201/3 i 202 w obrębie Zdziechów.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 9 ustęp 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym narzuca zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew (Uchwała nr XX/96/2012 r. z 07 marca 2012 r.) dotyczące kwestii przeznaczenia terenu pod określone funkcje zostały sformułowane na str. 49 i 50 ww. studium w punkcie IV. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego gminy Ppkt 2 tiret 6. Wyznaczona dla tego obszaru w studium strefa funkcjonalna IIA (w projekcie planu 1U/PS) – strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu przewiduje przeznaczenie podstawowe dla tego terenu w formie usług oraz magazynów i składów o charakterze nieuciążliwym; oraz strefa IIB (w projekcie planu 1U/P) strefa działalności gospodarczej z udziałem przemysłu przewiduje przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym.

Ustalenia dla tego terenu nie przewidują dopuszczenia działalności rolniczej. Proponowane funkcje są w studium dopuszczone w strefach IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług (funkcja obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego i przechowalnictwa), oraz w strefie VII – strefa produkcji rolniczej (rolnicza przestrzeń produkcyjna).

Na terenie planu nie występuje strefa IIIB – strefa zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług, oraz w strefa VII – strefa produkcji rolniczej. W związku z powyższym nie jest możliwe dopuszczenie tych funkcji na obszarze terenu oznaczonego symbolem 1U/PS i 1U/P.

- 8) **a) treść uwagi:** „ Wnoszę o usunięcie z ustaleń planu dla terenów oznaczonych symbolami 1 U/P zapisów §21 ust. 1 pkt 3 lit c.”.

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** wszystkie działki w granicach terenu 1 U/P.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

§ 26. ust. 1 pkt 3 lit. c, projektu planu to ustalenia planu dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U/P które, zakazują lokalizacji budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m².

Ograniczenie powierzchni zabudowy wynika z charakteru jednostki urbanistycznej. Ma na względzie poszanowanie zasad ładu przestrzennego tego obszaru i niedopuszczenie do powstawania konfliktów przestrzennych. Zadaniem planu jest kształtowanie, zgodne z ładem przestrzennym kierunków rozwoju obszaru objętego planem, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Występowanie konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wiąże się z kosztami społeczno-gospodarczymi, środowiskowymi oraz chaosem przestrzennym.

9) **a) treść uwagi:** „(Zwracam uwagę) ,że ustalenia przedmiotowego projektu planu, które kosztem istniejącego na obszarze objętym tym projektem rolniczego zagospodarowania i użytkowania gruntów przewidują rozwój wyłącznie nierolniczej zabudowy mieszkaniowej (na terenach zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolami MN/U) oraz nierolniczych form działalności gospodarczej (na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonych symbolami 1U/PS i 1 U/P), w konsekwencji prowadzić będą do niekorzystnych skutków:

a) występowania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i społecznych, wynikających z rozwoju funkcji nierolniczych na obszarach użytkowanych rolniczo, które to użytkowanie powoduje specyficzne uciążliwości dla nierolniczej zabudowy mieszkaniowej; b) ograniczenia możliwości rozwoju lub przywracania rolniczego użytkowania gruntów w sytuacji rosnących zagrożeń bezpieczeństwa żywnościowego; c) podcinania tradycyjnych gałęzi lokalnej gospodarki na rzecz osadnictwa ludności napływowej, niezwiązanej z gminą Zakrzew; d) zwiększenia prawdopodobieństwa włączenia terenów zurbanizowanych i przekształconych w kierunku nierolniczego użytkowania gruntów części gminy Zakrzew w granice administracyjne miasta Radomia. Rozwój nierolniczego osadnictwa na dotychczas słabo zurbanizowanych obszarach gminy narusza ponadto podstawowe zasady planowania przestrzennego, zawarte w art. 1 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazać bowiem należy, że obszar objęty opracowaniem planu nie stanowi obszaru zabudowy o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ponieważ: nie posiada w pełni wykształconego i spełniającego warunki dostępu działek budowlanych do drogi publicznej układu komunikacyjnego, b) położonych jest w znacznym oddaleniu od obiektów infrastruktury społecznej, c) nie posiada infrastruktury ułatwiającej przemieszczanie pieszych i rowerzystów, d) poza działkami przyległymi do istniejących dróg nie posiada pełnej infrastruktury technicznej, e) posiada ograniczoną możliwość korzystania z transportu zbiorowego, typową dla obszarów osadnictwa wiejskiego.”

b) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** dz. nr ewid. wszystkie działki w granicach planu w obrębie Zdziechów w granicach procedury naprawczej oraz w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XLV/395/2022.

c) **rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:** niewwzględniona.

d) **uzasadnienie:**

Zgodnie z art.3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowi zadanie własne gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtuje sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów prawa organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów ustalając przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania na terenie gminy.

Zapisy planu muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r. obszar planu objętym postępowaniem naprawczym stanowią:

e) tereny strefy IIA (etap I i II) - strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu.

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz cele magazynowo - składowe o charakterze nieuciążliwym. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (pracowników). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Dopuszcza się lokalizację zakładów świadczących usługi w zakresie gospodarki odpadami (zbieranie, segregacja i odzysk). Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

f) tereny strefy IIB (etap I) - strefy działalności gospodarczej z udziałem przemysłu.

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym. Są to obszary strategiczne dla rozwoju gminy. Pozwalające stworzyć nowe miejsca rozwoju i co za tym idzie miejsca pracy. Lokalizowane w pobliżu projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 7. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (właściciele). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

W obszarze planu objętym postępowaniem naprawczym w ustaleniach studium nie występują tereny rolnicze.

Celem planu jest uporządkowanie przestrzeni i dostosowanie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew. Kierunki zagospodarowania przestrzennego sformułowane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonego uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r., zabezpieczają zrównoważony rozwój obszaru Zdziechów.

Pozwoli to na prowadzenie działań inwestycyjnych zgodnych z polityką przestrzenną gminy, co w sposób oczywisty przełoży się na rozwój gminy i dobrobyt jej mieszkańców.

Ma on na celu kształtowanie przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną gminy, bez konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i w zgodzie z zasadami i wartościami planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik:

- nie dotyczy

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I w części tekstowej i graficznej dotyczącej terenów oznaczonych symbolami 1UP i 1UP/S

Na zasadach określonych w § 18 na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu, przewiduje się realizację inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (należącego do zadań Gminy) w dziedzinach:

- doprowadzenia wody na cele bytowo-gospodarcze:

budowa przewodów wodociągowych:

Ø 110 mm – ok. 320 m

Σ – 320 m

- odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych:

budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej:

Ø 0,20 m – ok. 915 m

- odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji deszczowej:

Ø 0,30 m – ok. 1933 m

Σ – 1200 m

Bilans terenowy powierzchni nieruchomości stanowiących własność prywatną, niezbędną do realizacji inwestycji drogowej celu publicznego (należącego do zadań Gminy):

Σ – 148,42 m²

Wyżej podane planowane elementy uzbrojenia mogą być finansowane:

- ze środków własnych gminy
- z dotacji
- z kredytów i pożyczek komercyjnych
- z kredytów i pożyczek preferencyjnych

Przedstawione wyżej planowane inwestycje mogą być również finansowane z innych, nie wymienionych źródeł.

Zestawienie przewidywanych do realizacji podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego odniesieniu do obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I

Zestawienie przewidywanych podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego

Zestawienie przewidywanych podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego: sieć wodociągowa

Symbol planu	Długość [m]	Średnica Ø [mm]
1 KDL	135	110
2 KDL	185	
	320m	x

Zestawienie przewidywanych podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego: kanalizacja sanitarna

Symbol planu	Długość [m]	Średnica Ø [mm]
1KDG	425	200
1KDL	305	
2KDL	185	
	~915m	x

Zestawienie przewidywanych podstawowych elementów uzbrojenia komunalnego: kanalizacja deszczowa

Symbol planu	Długość [m]	Średnica Ø [mm]
1KDG	425	300
1KDL	305	
2KDL	185	
1KDD	285	
	~1200m	x

Bilans terenowy powierzchni nieruchomości stanowiących własność prywatną, niezbędną do realizacji inwestycji drogowej celu publicznego.

lp.	tereny dróg publicznych	powierzchnia [m ²]
1	1KDG	0
2	1KDL	30,91
3	2KDL	0
4	1KDD	117,51

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/531/2024
Rady Gminy w Zakrzewie
z dnia 21 marca 2024 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr LXVI/531/2024 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 21 marca 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski,
woj. mazowieckie – etap I w części tekstowej i graficznej dotyczącej terenów oznaczonych symbolami 1UP i
1UP/S**

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”*

I.

Ad. 1

Art. 1 ust.2 W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Ustalone projektem planu przeznaczenie oraz wyznaczone parametry i wskaźniki określające charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy są elementami planu, które służą ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Na kształtowanie walorów krajobrazowych mają wpływ zapisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. poz. 2022 r. poz. 916 z późn. zm.), wprowadzając pojęcie „ochrona krajobrazowa” oraz prawne formy ochrony walorów krajobrazowych. Obszar objęty planem jest zlokalizowany poza obszarami prawnie chronionymi. Kształtowanie walorów krajobrazowych i architektonicznych polega na przestrzeganiu ustaleń planu.

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

Zapisy planu ustalają zasady w zakresie: odprowadzenia ścieków, wód opadowych, zaopatrzenia w ciepło, gospodarki odpadami. Uwzględniają one wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami. Ochrona gruntów rolnych i leśnych jest regulowana zapisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409).

Na obszarze przedmiotowego planu występują gleby rolne klasy IV-VI. W planie gleby klas IV i słabsze są przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, usługowoprodukcyjnej, usługowej lub składowo-magazynowej, zieleni naturalnej. W planie nie występują grunty leśne. Zapisy planu nie wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) oraz dóbr kultury współczesnej w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U.2022 r. poz. 1378 z późn. zm.);

Na podstawie analizy ustaleń planu, należy stwierdzić że w wyniku ich realizacji nie wystąpią na jego obszarze zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na obszarze planu nie występują budynki użyteczności publicznej, ani przestrzenie publiczne. Zapisy planu nie ograniczają potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy usługowo produkcyjnej oraz zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i ma zapewniony dostęp do drogi publicznej kategorii wojewódzkiej i gminnej. Istniejące uwarunkowania zatem oraz ustalone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

7) prawo własności;

Obszar objęty planem stanowi własność osób fizycznych, osób prawnych, Gminy Zakrzew, Województwa Mazowieckiego, Skarbu Państwa. Poszanowanie prawa własności następuje również poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej tj. możliwości składania wniosków do planu, możliwości zapoznania się z rozwiązaniami planu i prognozą środowiskową, możliwość uczestnictwa w dyskusji publicznej, możliwość składania uwag.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Przedmiotowy plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Nie występują na obszarze objętym planem tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) potrzeby interesu publicznego;

Zapisy planu nie mają negatywnych następstw dla interesu publicznego. Zapisy dotyczące przeznaczenia części terenu na poszerzenie dróg, uwzględnienie stanowisk wyrażonych we wnioskach organów administracji publicznej świadczą o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego.

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

Zapisy planu w zakresie infrastruktury technicznej nie wprowadzają ograniczeń dla rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Mogą być realizowane w oparciu o zapisy planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem wynika z zapisów art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury sporządzania planu Wójt Gminy Zakrzew, jako organ sporządzający projekt planu, podał do publicznej wiadomości:

- informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, w terminie 21 dni od ukazania się informacji. Informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu została ogłoszona w miejscowej prasie, poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie BIP Urzędu Gminy Zakrzew,

- informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I, poprzez

ogłoszenie w miejscowej prasie, poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na stronie BIP Urzędu Gminy Zakrzew. W ww. informacjach podano miejsce i termin wyłożenia, termin i miejsce dyskusji publicznej oraz formę, miejsce i termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi do projektu planu. Projekt planu był udostępniony w formie papierowej w Urzędzie Gminy Zakrzew oraz opublikowany na stronie internetowej i w BIP Urzędu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Jawność i przejrzystość procedur planistycznych przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Art. 1 ust. 3 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan sporządzono na wniosek Wójta Gminy Zakrzew. Przy jego opracowaniu wzięto pod uwagę stanowiska wyrażone we wnioskach przez organy administracji publicznej (art. 17 pkt 2 upzp) oraz wniosek złożony przez przedstawiciela mieszkańców. Na etapie składania uwag wpłynęły uwagi od osób fizycznych.

Przeznaczenie terenu objętego planem oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wychodzi naprzeciw potrzebom gminy i ogółu jej mieszkańców, zabezpieczając tym samym interes publiczny jednakże bez nieuzasadnionej ingerencji w tereny stanowiące własność prywatną.

Art. 1 ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obszar objęty planem miejscowym jest już w części przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I realizuje potrzebę mieszkańców związaną z zabezpieczeniem terenów pod funkcje składowo-magazynowe, produkcyjne, mieszkaniowe oraz usługowe. Wyznacza jasne reguły realizacji zabudowy oraz podziału funkcjonalnego na strefy.

Zapisy planu dopuszczają nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i produkcyjną oraz składowo-magazynową w na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Obsługa komunikacyjna w oparciu o istniejący układ drogowy i projektowane drogi wewnętrzne.

Istniejący układ drogowy zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Małe natężenie ruchu na istniejących drogach wewnętrznych oraz charakter jednostki urbanistycznej nie wymaga rozdzielania ruchu pieszego od kołowego. Zapisy planu nie ograniczają możliwości przebudowy dróg. Zakładają poszerzenie niektórych istniejących dróg. Umożliwiają przebudowę dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ad. 2 zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.;

Nie przeprowadzono, stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu Wójt Gminy Zakrzew dokonał analizy zasadności przystąpienia do jego sporządzenia, w którym uznał że jego sporządzenie jest uzasadnione.

Projektowanie uniwersalne dotyczy przestrzeni publicznych. Zapisy planu nie ograniczają projektowania bez barier. Może być ono realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ad. 3 wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Opracowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu ma za zadanie wskazać te ustalenia sporządzonego projektu planu, które mają wpływ na wydatkowanie środków publicznych. Po stronie wydatków wskazany został koszt na realizację dróg i infrastruktury technicznej. Zarezerwowanie obszaru stanowiącego własność prywatną ogranicza właścicielom użytkowanie terenu co pociąga za sobą konieczność wykupu.

Natomiast w stosunku do dochodów gminy związanych z podatkami i opłatami lokalnymi w prognozie uznano, że realizacja zabudowy na tym obszarze mogła odbywać się na podstawie decyzji administracyjnych, jednak uchwalenie planu miejscowego może przyspieszyć decyzje mieszkańców o realizacji tych inwestycji, dlatego też prognoza założyła, że wpływy z tytułu podatku od nieruchomości i podatku od gruntu mogą być spowodowane uchwaleniem planu i na podstawie tych założeń wskazała możliwe kwoty pozyskane przez gminę.

II. Zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew uchwalonym uchwałą Rady Gminy w Zakrzewie nr XX.96.2012 z dnia 7 marca 2012 r. obszar planu stanowią:

a) tereny strefy IIIA – strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług. Obszar przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalnych w zakresie mieszkalnictwa oraz potrzeb lokalnych w zakresie usług. Wszelkie zagospodarowanie powinno być zgodne z podstawowym przeznaczeniem. Dogodne położenie komunikacyjne oraz dotychczasowe tendencje zagospodarowania przestrzennego pozwalają na wykształcenie układów osiedlowych terenów budowlanych.

b) tereny strefy IIA - strefa działalności gospodarczej bez udziału przemysłu. Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz cele magazynowo - składowe o charakterze nieuciążliwym. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (pracowników). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Dopuszcza się lokalizację zakładów świadczących usługi w zakresie gospodarki odpadami (zbieranie, segregacja i odzysk). Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

c) tereny strefy IIB- strefy działalności gospodarczej z udziałem przemysłu Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym. Są to obszary strategiczne dla rozwoju gminy. Pozwalające stworzyć nowe miejsca rozwoju i co za tym idzie miejsca pracy. Lokalizowane w pobliżu projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 7. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych,

sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (właściciele). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obowiązkowo sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

d) V - strefy zieleni naturalnej, bez zabudowy

Istniejące tereny zieleni naturalnej, bez zadrzewień, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny wyłączone spod zabudowy. Wskazane do zachowania i ochrony. Wyklucza się wykorzystanie ciągów dolin i użytków zielonych wzdłuż cieków dla funkcji osadniczych.

Studium postuluje, by w zapisach mpzp uwzględnić wprowadzenie zakazu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem MN/U, teren zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczony symbolem U/P, teren zabudowy usługowej lub składowo-magazynowej oznaczony symbolem U/PS, teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem Zn, teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem WS, teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem KDG, tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL, teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD, tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW. W ustaleniach dla wymienionych terenów uwzględniono ustalenia i postulaty obowiązującego studium.

Przyjęte zatem rozwiązania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew.

Projekt miejscowego planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 5053 z późn. zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy w Zakrzewie podjęła uchwałę Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- 4) sporządzenie projektu planu miejscowego,
- 5) Rada Gminy w Zakrzewie podjęła dnia 22 października 2021 roku uchwałę Nr XXXIII/291/2021 w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – dopuszczającej sporządzenie i uchwalanie planu etapami,
- 6) sporządzenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dla etapu I,
- 7) uzyskano od Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej pozytywną opinię projektu planu miejscowego,
- 8) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu,
- 9) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień,
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach 05.05.2022 r. - 03.06.2022 r. oraz zorganizowano w dniu 18.05.2022 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu,
- 11) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnieść uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 24.06.2022 r.

- 12) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 28 uwag łącznie,
- 13) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwag,
- 14) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu,
- 15) ogłoszono o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach 07.09.2022 r. do 05.10.2022 r. oraz zorganizowano w dniu 22.09.2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- 16) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 20.10.2022 r.
- 17) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 29 uwag łącznie,
- 18) rozpatrzono uwagi,
- 19) przedstawiono Radzie Gminy w Zakrzewie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I, który został uchwalony Uchwałą Nr XLV/395/2022 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 24 listopada 2022 roku,
- 20) Wojewoda Mazowiecki Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.334.2022.MW1 z dnia 20 grudnia 2022 r. stwierdził nieważność Uchwały Nr XLV/395/2022 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 24 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I, w zakresie ustaleń §20 ust. 10 pkt 4, §20 ust. 12 pkt 3 oraz części tekstowej i graficznej dla terenów oznaczonych symbolami 1U/P I 1U/PS,
- 21) wprowadzono korekty do projektu miejscowego planu wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego,
- 22) ogłoszono o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach 25.01.2023 r. do 15.02.2023 r. oraz zorganizowano w dniu 30.01.2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- 23) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 01.03.2023 r.
- 24) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 30 uwag łącznie,
- 25) rozpatrzono uwagi,
- 26) przedstawiono Radzie Gminy w Zakrzewie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I, który został uchwalony Uchwałą Nr LI/436/2023 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 30 marca 2023 roku,
- 27) Wojewoda Mazowiecki Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.114.2023.AK z dnia 27 kwietnia 2023 r. stwierdził nieważność Uchwały Nr LI/436/2023 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 30 marca 2023 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I,
- 28) wprowadzono korekty do projektu miejscowego planu wynikające z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego,
- 29) ogłoszono o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach 13.09.2023 r. do 04.10.2023 r. oraz zorganizowano w dniu 21.09.2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- 30) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 19.10.2023 r.
- 31) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 2 uwagi łącznie,
- 32) rozpatrzono uwagi, przy czym jedną uwagę uwzględniono w części, ze względu na brak publikacji prognozy oddziaływania na środowisko w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Gminy Zakrzew,

- 33) ogłoszono o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach 28.12.2023 r. do 22.01.2024 r. oraz zorganizowano w dniu 28.12.2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- 34) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 06.02.2024 r.
- 35) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 3 uwagi łącznie,
- 36) rozpatrzono uwagi,
- 37) przedstawiono Radzie Gminy w Zakrzewie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I, w części tekstowej i graficznej dotyczącej terenów oznaczonych symbolami 1UP i 1UP/S.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Radomiu zaopiniowali pozytywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawia się Radzie Gminy w Zakrzewie projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I, w części tekstowej i graficznej dotyczącej terenów oznaczonych symbolami 1UP i 1UP/S.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

W związku z powyższym, podjęcie uchwały jest uzasadnione.