



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 maja 2024 r.

Poz. 5609

### UCHWAŁA NR LXXXIII/396/2024 RADY GMINY TCZÓW

z dnia 15 kwietnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Brzezinki Stare w gminie Tczów, powiat zwoleński woj. mazowieckie- etap I.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm. ), w związku z uchwałą Rady Gminy w Tczowie Nr X/57/2019 z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Brzezinki Stare w gminie Tczów, powiat zwoleński, woj. mazowieckie z późniejszymi zmianami, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów, uchwalonego uchwałą Nr XXXI/174/2001 Rady Gminy w Tczowie z dnia 08 czerwca 2001 r., Rada Gminy w Tczowie uchwała, co następuje:

#### **DZIAŁ I.** **Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego

w obrębie geodezyjnym Brzezinki Stare w gminie Tczów, powiat zwoleński, woj. mazowieckie – etap I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Rady Gminy w Tczowie Nr X/57/2019 z dnia 29 maja 2019 r.

z późniejszymi zmianami.

**§ 2. 1.** W planie określa 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;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy,

- d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy,
  - f) gabaryty obiektów;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ponieważ na obszarach objętych planem nie występują:
  - a) obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - b) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - c) dobra kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) obszary ani tereny górnicze,
  - b) udokumentowane złoża kopalin,
  - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
  - e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby regulacji.

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

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy;
- 3) Załącznik nr 4 – Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, utworzone w zakresie i formie określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie zabudowy realizowane na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) strefy ochronnej przewodu energetycznego;
- 7) wymiarowanie elementów rysunku planu.

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

#### § 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

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

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1.**

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

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

- 1) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **PR**;
- 2) tereny leśne – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 3) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

#### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

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

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

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

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

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

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

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
--	----------------	----------------------	---

zabudowa zagrodowa	budynki mieszkalne	1 mieszkanie	1
obsługa produkcji rolnej	hurtownie, magazyny, bazy sprzętowe	1 000 m <sup>2</sup> pow. obiektu	5

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

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

### **Rozdział 3.** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. Zakazuje się lokalizacji:

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 „Niecka Radomska”, gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 75 m i w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 87, dla której obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów i zakazów.

8. Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Tczówki (kod RW200017236689).

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. W zakresie zabudowy gruntów zmeliorowanych ustala się następujące zasady:

- 1) nakazuje się uwzględnić szczegółową lokalizację i funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych;
- 2) ewentualną budowę obiektów budowlanych dopuszcza się pod warunkiem uprzedniego ustalenia dokładnej lokalizacji podziemnych urządzeń melioracji wodnych, a w razie kolizji planowanego zainwestowania z tymi urządzeniami - pod warunkiem wykonywania przebudowy tych urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w sposób umożliwiający ich niezakłócone funkcjonowanie poza terenem inwestycji.

2. W strefie ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN), wyznaczonej w odległości 6m od osi linii w każdą stronę:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) odległości od przewodów linii elektroenergetycznej elementów zagospodarowania niewymienionych w pkt 1) powyżej – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 10. 1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się powiązanie układu obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym za pośrednictwem:

- 1) wskazanej na rysunku planu drogi wewnętrznej **KDW** oraz
- 2) przyległych do obszarów objętych planem dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Wyznacza się teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2 powyżej, ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) funkcja: droga dojazdowa do gruntów rolnych, leśnych lub obsługujące działki budowlane (w zależności od lokalizacji względem terenów przeznaczonych ustaleniach planu pod odpowiednie funkcje);
- 2) nawierzchnia: utwardzona;
- 3) szerokość jezdni:
  - a) minimum 3m w przypadku wyodrębnienia jezdni dla ruchu kołowego o nawierzchni utwardzonej,
  - b) minimum 5m w przypadkach niewymienionych w ustaleniach lit. a);
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren;
- 5) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu w postaci ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).

4. Przy zagospodarowaniu terenu **KDW** w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 3 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla dojazdów i dojazdów oraz odpowiednie przepisy odrębne o ochronie przeciwpożarowej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolem **PR**) dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- 2) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;
- 3) pod budowę nowych sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę wskazuje się zwłaszcza części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i linią zabudowy na danym terenie, przy czym szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych, na etapie projektowania ich realizacji;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym ewentualną lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z funkcją drogi publicznej w pasie drogowym takiej drogi dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – ze studni indywidualnych,
  - b) dopuszcza się rozbudowę komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę, przy czym rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż  $\varnothing$  40 mm,
  - c) w przypadku realizacji nowych sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, przy projektowaniu tych sieci nakazuje się uwzględnienie funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych: za pomocą indywidualnych systemów gromadzenia i/lub oczyszczania ścieków: zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe, oczyszczalni przydomowych lub indywidualnych, przy czym odprowadzanie oczyszczonych ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania w obrębie nieruchomości gruntowej, której zainwestowanie ma być obsługiwane przez daną oczyszczalnię;
- 7) w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem tej sieci, przy czym parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
  - a)  $\varnothing$ 160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
  - b)  $\varnothing$ 60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;

- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, za pomocą drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
  - dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
  - zakazuje się zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi,
  - odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w lit. a) i b) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
- zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
  - dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych - mikroinstalacji;
  - zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:
    - z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
    - z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.,
  - minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;
  - w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
- 10) w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych;
- 11) na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń melioracji wodnych na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (oznaczonych symbolami **PR**).

### **DZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe**

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

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

- przeznaczenie podstawowe:
  - poła uprawne i sady,
  - chów i/lub hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP,
  - łąki i pastwiska,
  - uprawy szklarniowe;
- przeznaczenie uzupełniające:
  - zabudowa zagrodowa,
  - obsługa produkcji rolnej,



- c) wody powierzchniowe śródlądowe,
- d) zieleń nieurządzona,
- e) lasy,
- f) obiekty towarzyszące.

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

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

- a) realizację przeznaczenia terenu w postaci: zabudowy o funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP, zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji rolnej – dopuszcza się wyłącznie w obrębie gospodarstwa rolnego o areale przekraczającym 3,27 ha;
- b) realizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- c) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- d) realizację funkcji lasów dopuszcza się na gruntach innych niż sklasyfikowane jako grunty rolne klas I-III oraz jako grunty rolne pochodzenia organicznego;

2) geometria dachów budynków:

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

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

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

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

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

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

4) gabaryty obiektów:

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

- w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m,
- w przypadku pozostałych budynków: 9,5m.

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

- 1) z wyznaczonej na rysunku planu drogi **KDW**;
- 2) dopuszcza się skomunikowanie za pomocą dróg publicznych i/lub dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania;
- 3) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

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

**§ 13.** 1. Wyznacza się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZL.1** do **ZL.10**.

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.

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

- 1) z wyznaczonej na rysunku planu drogi **KDW** lub:
- 2) za pośrednictwem dojazdów do pól i terenów leśnych realizowanych w ramach przeznaczenia terenów **PR.1** i **PR.2**;
- 3) dopuszcza się skomunikowanie za pomocą dróg publicznych i/lub dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania.

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

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tczów.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Katarzyna Gleguła**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXIII/396/2024  
Rady Gminy Tczów  
z dnia 15 kwietnia 2024 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Brzezinki Stare w gminie Tczów, powiat zwoleński woj. mazowieckie – I.

#### § 1

Projekt przedmiotowego planu miejscowego był przedmiotem trzykrotnego wyłożenia do publicznego wglądu, czego wyniki opisano poniżej.

1. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 05 października 2020 r. do 29 października 2020 r., w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (do dnia 16 listopada 2020 r.) wpłynęły uwagi złożone na piśmie przez pp. ( ..... ) i ( ..... ) (data wpływu: 16.11.2020 r.). Uwagi te nie zostały przez Wójta Gminy Tczów uwzględnione.  
Uwagi złożone do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu przez Krzyżanowski Partners Sp. z o.o., ul. Zakładowa 7, 26-670 Pionki z dn. 16.11.2020 (data wpływu: 18.11.2020 r.) wpłynęły po ww. terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, zatem nie były przedmiotem rozpatrzenia ani przez Wójta, ani przez Radę Gminy Tczów.
2. W wyniku ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 23 marca 2021 r. do 15 kwietnia 2021 r., w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (do dnia 4 maja 2021 r.) nie wpłynęły żadne uwagi.  
Uwagi złożone do projektu planu wyłożonego ponownie do publicznego wglądu przez:
  - a) pp. ( ..... ) i ( ..... ), zam. ( ..... ), ( ..... ) z dn. 30.04.2021 (data wpływu: 05.05.2021 r.) oraz
  - b) Krzyżanowski Partners Sp. z o.o., ul. Zakładowa 7, 26-670 Pionki z dn. 30.04.2021 (data wpływu: 05.05.2021 r.),wpłynęły po ww. terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, zatem nie były przedmiotem rozpatrzenia ani przez Wójta, ani przez Radę Gminy Tczów.
3. W wyniku kolejnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 29 września 2021 r. do 18 października 2021 r., w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu (do dnia 4 listopada 2021 r.) wpłynęły uwagi złożone na piśmie przez:
  - a) pp. ( ..... ) i ( ..... ), zam. ( ..... ), ( ..... ) z dn. 05.10.2021 (data wpływu: 03.11.2021 r.) oraz
  - b) Krzyżanowski Partners Sp. z o.o., ul. Zakładowa 7, 26-670 Pionki z dn. 05.10.2021 (data wpływu: 14.10.2021 r.).Oba ww. podmioty podtrzymały swoje uwagi zgłoszone do projektu planu w wyniku pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, bez dodawania do nich jakichkolwiek nowych treści. Żadna z podtrzymanych przez te podmioty uwag nie została przez Wójta Gminy Tczów uwzględniona w wyniku ich rozpatrzenia.  
Ustnie do protokołu, podczas dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, zorganizowanej w dniu 11.10.2021 r. złożona została uwaga p. ( ..... ) (UG Tczów). Uwaga ta została przez Wójta uwzględniona w projekcie planu przedkładanym do uchwalenia.
4. Treść uwag rozpatrzonych i nieuwzględnionych przez Wójta, a także przesłanki ich rozpatrzenia opisane zostały w §2 i §3, jako podstawa i uzasadnienie ich odrzucenia przez Radę Gminy.

#### § 2

Uwagi pp. ( ..... ) i ( ..... ), zam. ( ..... ), ( ..... ), wniesione na piśmie z dnia 16.11.2020 r. (data wpływu), a następnie podtrzymane pismem z dn. dn. 05.10.2021 (data wpływu: 03.11.2021 r.), dotyczące działek nr ewid. 103, 104, 105 i 106 w obrębie Brzezinki Stare:

1. [kwestionuje] § 8 ust. 1 pkt 1 projektu planu [„Zakazuje się lokalizacji (...) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii (...)”] - jako że wprowadzenie powyższego, bezwzględnie zakazu stanowiło wkroczenie w materię regulowaną ustawowo,

- a to poprzez art. 73 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (tj. przepis wyraźnie określający w jakim przypadku lokalizowanie ww. zakładów jest niedopuszczalne i kiedy może nastąpić),
- a jednocześnie nastąpiło z przekroczeniem uprawnień organów gminy, które w ramach polityki planowania przestrzennego mogą wprowadzać wyłącznie ograniczenia związane z lokalizacją ww. zakładów na terenach przeznaczonych w planach miejscowych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, które to uprawnienie wynika z art. 73 ust. 3a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska;
2. [kwestionuję] § 8 ust. 1 pkt 2 projektu planu [„Zakazuje się lokalizacji (...) obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP”] - jako że:
    - zakaz ten jest wyrazem nadmiernej ingerencji w prawo własności i w związaną z tym prawem swobodę prowadzenia przez właścicieli gruntów rolnych działalności z zakresu produkcji zwierzęcej, która to ingerencja w prawo własności nie została uzasadniona w projekcie planu, ani w prognozie oddziaływania na środowisko obiektywnymi przesłankami (w samej prognozie stwierdzono wyłącznie ogólnie, że ww. zakaz ma „na celu w sposób bezpośredni ochronę stanu atmosfery”, który to cel może zostać osiągnięty za pomocą innych, mniej uciążliwych środków) i
    - zakaz ten miał charakter tendencyjny, służący wyłącznie zablokowaniu realizacji przyszłej inwestycji przez Spółkę polegającej na budowie fermy drobiu, czego dowodzi już sama treść uzasadnienia projektu planu (m.in. już w uzasadnieniu planu wyraźnie podkreślono, że podstawą jego opracowania stała się potrzeba eliminacji zagrożenia w postaci „niekontrolowanego zainwestowania, w tym zainwestowania stwarzającego potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne”);
  3. [kwestionuję] § 8 ust. 1 pkt 3 projektu planu [„Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”] - jako że zakaz ten:
    - nie znajduje podstaw w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
    - w sposób nadmierny i bez obiektywnego uzasadnienia ingeruje w chronione konstytucyjnie prawo własności, pozbawiając właścicieli gruntów możliwości prowadzenia nowoczesnej działalności z zakresu produkcji rolnej o dużym zasięgu oddziaływania (tj. w prognozie oddziaływania na środowisko ani nawet w uzasadnieniu planu nie wskazano konkretnie, które czynniki przemawiają za wprowadzaniem ogólnego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko a wyłącznie ogólnie wskazano, że ww. zakaz ma „na celu w sposób bezpośredni ochronę stanu atmosfery”, który to cel może zostać osiągnięty za pomocą innych, mniej uciążliwych środków),
    - zablokuje (mimo braku jakichkolwiek uzasadnionych i obiektywnych przeciwwskazań) wydanie pozytywnego dla Spółki rozstrzygnięcia w prowadzonym przed tut. Wójtem Gminy od 2 lat postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w postaci fermy drobiu o obsadzie powyżej 1100 DJP, sklasyfikowanego jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (znak sprawy: GPR.6220.4.2018.DW);
  4. [kwestionuję] § 12 ust. 2 pkt 1 (przeznaczenie podstawowe terenu), w tym w szczególności § 12 ust. 2 pkt 1 lit. b [“Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje (...) przeznaczenie podstawowe (...) chów i/lub hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP”] - jako że wprowadzone przeznaczenie podstawowe terenu, w tym w szczególności z zakresu chowu i hodowli w obiektach inwentarskich:
    - zostało ujęte nazbyt wąsko, w sposób wykluczający możliwość prowadzenia racjonalnej działalności produkcyjnej (rolnej i zwierzęcej) oraz czyniący jakiekolwiek inwestycje na obiekty inwentarskie ekonomicznie nieopłacalnymi ze względu na określenie dopuszczalnej, maksymalnej obsady inwentarskiej na poziomie zbyt niskim,
    - zablokuje (mimo braku jakichkolwiek uzasadnionych i obiektywnych przeciwwskazań) wydanie pozytywnego dla Spółki rozstrzygnięcia w prowadzonym przed tut. Wójtem Gminy od 2 lat postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie fermy drobiu o obsadzie powyżej 1110 DJP (znak sprawy: GPR.6220.4.2018.DW);
  5. [kwestionuję] § 8 ust. 4 pkt 2 („(...) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów) - jako że projektowany nakaz ma charakter niedookreślony (ogólny) i może stać się podstawą do nieuzasadnionej odmowy realizacji w przyszłości inwestycji przez Spółkę;
  6. [kwestionuję] § 9 ust. 2 („W strefie ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN), wyznaczonej w odległości 6m od osi linii w każdą stronę (...)”) w zakresie w jakim wyznacza on strefę ochronną przewodu energetycznego w odległości 6m od osi linii w każdą stronę, a także kwestionuję część graficzną planu (załącznik do planu) w zakresie odnoszącym się do wyznaczenia w terenie strefy ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii

- elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) - jako że brak obiektywnych przesłanek do kształtowania strefy ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o tak znacznej szerokości, a nadto w samym uzasadnieniu projektu nie zawarto żadnej analizy technicznej wskazującej na brak dowolności w ukształtowaniu strefy ochronnej, zaś w ocenie Spółki strefa ochronna powinna zostać ograniczona do 1 m od osi linii napowietrznej w każdą stronę;*
7. *[kwestionuję] § 12 ust. 3 pkt 1 lit. a [„Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje (...) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu (...) realizację przeznaczenia terenu w postaci: zabudowy o funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP, zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji rolnej - dopuszcza się wyłącznie w obrębie gospodarstwa rolnego o areale przekraczającym 3,27 ha”] - jako że skutkiem wprowadzonego ograniczenia (niemającego żadnego obiektywnego uzasadnienia) jest całkowite wyłączenie możliwości zabudowy inwentarskiej/zagrodowej dla mniejszych gospodarstw rolnych, co w sposób nadmierny ingeruje w prawo własności;*
  8. *[kwestionuję] § 12 ust. 4 pkt 1 lit b [„(...) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: (...) maksymalna - 0,6”] - jako że wskaźnik maksymalny intensywności został określony na poziomie zbyt niskim, w sytuacji gdy układ przestrzenny w projektowanym obrębie geodezyjnym (charakteryzujący się ograniczoną zabudową przy dużej wielkości terenów niezagospodarowanych) pozwalał na ustalenie ww. wskaźnika na poziomie wyższym, a działanie takie miało charakter celowy i służyć miało wyłącznie zablokowaniu realizacji lub ograniczeniu zasięgu inwestycji Spółki;*
  9. *[kwestionuję] § 12 ust. 4 pkt 2 oraz pkt 3 [„maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%” oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%”] - jako że ww. postanowienie określa maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem PR.1 i PR.2 na poziomie zbyt niskim przy jednocześnie zbyt wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, tym samym nie uwzględniając uwarunkowań związanych z narastającymi potrzebami z zakresu budowy i rozwoju nowoczesnych gospodarstw rolnych, w tym ferm drobiu;*
  10. *[kwestionuję] § 12 ust. 4 pkt 4 lit d) oraz e) [maksymalna wysokość budowli: 25m (...) maksymalna wysokość (...) w przypadku przechowalni produktów rolnych: 12m, w przypadku pozostałych budynków: 9,5m”] - jako że określona ww. postanowieniem maksymalna, dopuszczalna wysokość zabudowy została ukształtowana na poziomie zbyt niskim, nieuwzględniającym potrzeb związanych z prowadzeniem nowoczesnych gospodarstw rolnych oraz ferm inwentarskich (np. koniecznością budowy silosów, których wysokość może kształtować się w przedziale 15-30 m lub budowy budynków magazynowych o wysokości do 26 m);*
  11. *[wnoszę o] zniesienie w całości zakazów wprowadzonych w § 8 ust. 1 pkt 1-3 planu (tj. zakazu lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakazu lokalizacji obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko);*
  12. *[wnoszę o] zmianę przeznaczenia podstawowego określonego w § 12 ust. 2 pkt 1 planu dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem PR.1 i PR.2, a to poprzez rozszerzenie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób, który umożliwi Spółce realizację na terenach o powyższej klasyfikacji inwestycji, dla której prowadzone jest przed tut. Wójtem Gminy postępowanie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie ferm drobiu o obsadzie powyżej 1110 DJP;*
  13. *[wnoszę o] zniesienie w całości § 12 ust. 3 pkt 1 lit. a) planu lub ewentualnie zmianę wskazanego postanowienia planu w sposób, który nie zablokuje Spółce możliwości realizacji inwestycji, o której mowa w pkt 2 [pkt 12] powyżej;*
  14. *[wnoszę o] odpowiednie zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, o którym mowa w § 12 ust. 4 pkt 1 lit b ze współczynnika 0,6 do 1,0;*
  15. *[wnoszę o] odpowiednie zwiększenie wskaźnika maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (§12 ust. 4 pkt 2) z 25% do 75%;*
  16. *[wnoszę o] odpowiednie zmniejszenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (§12 ust. 4 pkt 3) z 50% do 25%;*
  17. *[wnoszę o] odpowiednie zwiększenie maksymalnych, dopuszczalnych wysokości budynków i innych obiektów budowlanych, w stopniu uwzględniającym konieczność zapewnienia możliwości rozwoju racjonalnej gospodarki rolnej (np. budowy silosów o wysokości nawet do 30 m a budynków inwentarskich do 26 m).*

**Ad. 1: Przesłanki rozpatrzenia:**

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1219 z późn. zm.) reguluje zasady lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w odniesieniu do określonej sytuacji, a konkretnie zakazuje ich lokalizacji w obrębie zwartej zabudowy miast

i wsi. Oznacza, to iż zakaz takiej lokalizacji wprost wynika z przepisu prawa powszechnego i winien być uwzględniany w prawie miejscowym. Nie da się jednak wywieść z przedmiotowego art. 73 ust 2-5, iż zawiera on zamknięty katalog zakazów lokalizacji przedmiotowych zakładów. W szczególności nie da się z niego wywieść, że w planach miejscowych nie można regulować lokalizacji przedmiotowych zakładów jeśli wynika to z konieczności uwzględniania którejkolwiek z zasad planowania przestrzennego, o których mowa w art. 1 ustawy o pzp, w tym np. ochrony środowiska i przyrody, zasobów wodnych, ładu przestrzennego czy interesu osób trzecich.

Nieuzasadnione jest zatem twierdzenie, iż przekroczone zostały uprawnienia organów gminy w zakresie prawa do władztwa planistycznego. Zapisy planu są zgodnie z prawem powszechnym, w tym w żaden sposób nie naruszają zapisów art. 73 ust. 2-5. Wyżej omówione uzasadnianie uwagi uznać należy za oparte na błędnych przesłankach prawnych.

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

#### **Ad. 2: Przesłanki rozpatrzenia:**

Biorąc pod uwagę kwestię możliwości sporządzenia planu nie w pełni uwzględniającego zamierzenia podmiotów władających nieruchomościami na obszarze nim objętym wskazać należy, że zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Plany takie kształtują (wraz z przepisami odrębnymi) sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów powołanej ustawy organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów przez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów położonych na obszarze gminy (tzw. kompetencje władztwa planistycznego). Nie ma zatem podstaw prawnych do uznania z góry, że już samo ustalenie w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenu w sposób odbiegający od oczekiwań składającego uwagę stanowi naruszenie przepisów prawa. Co prawda, zakres władztwa planistycznego nie jest nieograniczony, winien bowiem mieścić się w granicach określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także odpowiadać konstytucyjnej zasadzie proporcjonalności, w ramach której ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być wyważone pomiędzy interesem publicznym a indywidualnym. Jednak dopiero stwierdzenie braku takiego wyważenia oraz proporcjonalności wprowadzonych ograniczeń może stanowić przesłankę do kwestionowania ustaleń planu. Wskazać należy, że w trakcie opracowania projektu przedmiotowego planu takie wyważenia miało miejsce, a rodzaj i skala zawartych w nim ograniczeń w wykonywaniu prawa własności jest uzasadniona wynikami wieloaspektowych analiz, zawartych w materiałach planistycznych sporządzonych na potrzeby planu miejscowego, w tym: w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz w analizie funkcji i form zabudowy obszaru objętego planem wraz z otoczeniem, przeprowadzonej pod kątem spełnienia przez nową zabudowę warunku „dobrego sąsiedztwa” w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z 2003 r.). W wyniku przeprowadzenia ww. analiz, za przesłanki wprowadzenia ograniczeń prawa własności przyjęto m.in. konieczność zapewnienia ochrony interesu innych osób oraz interesu publicznego w postaci ochrony zasobów środowiska, w tym środowiska zamieszkania i zdrowia ludzi. W przypadku obejmującego przedmiotowe tereny ograniczenie skali przedsięwzięć związanych z chowem i hodowlą zwierząt oraz ograniczenie intensywności zabudowy w szczególności wynika z:

- sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową zagrodową (niskotowarową) z budynkami mieszkalnymi oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- wymogów ochrony środowiska naturalnego i krajobrazu, w szczególności na obszarach cennych przyrodniczo;
- zachowanie ciągłości i w odpowiedniej jakości systemu przyrodniczego gminy;
- determinanty ładu przestrzennego w postaci typowych, istniejących form i funkcji zabudowy obszaru objętego planem i jego otoczenia.

Nieuzasadnione jest twierdzenie o tendencyjności zapisów planu. Dążenie do ukształtowania przestrzeni bez konfliktów funkcjonalno-przestrzennych jest wyrazem zachowania zasad ładu przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt. 2) ustawy. Ich występowanie często ponosi za sobą bowiem:

- koszty społeczno-gospodarcze;
- koszty środowiskowe;
- dysharmonię i nieład kompozycyjno-estetyczny.

Tworzenie zarzutu z celu sporządzenia planu jakim jest chęć powstrzymania *"niekontrolowanego zainwestowania, w tym zainwestowania stwarzającego potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne"* jest niezrozumiałe, skoro cel ten w pełni odpowiada zasadom i wartościom uwzględniamy w planowaniu przestrzennym. Z uwagi na powyższe przedmiotowy zarzut uznać należy za bezzasadny.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 2 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.****Ad. 3: Przesłanki rozpatrzenia:**

Brak w studium stwierdzenia wprost konieczności wprowadzenia zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko nie oznacza braku możliwości jego wprowadzenia w ustaleniach planu miejscowego. Celem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy. Z uwagi na charakter i cel sporządzenia dokumentu studium, zakres i szczegółowość jego ustaleń mają ogólniejszy charakter niż ustalenia planu miejscowego. Obowiązujący dokument studium sporządzony został w odmiennym stanie prawnym niż przedmiotowy plan i z tego powodu nie odnosi się do aktualnie obowiązujących klasyfikacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Nie można na tej podstawie wywnioskować o sprzeczności zapisów przedmiotowych opracowań. Tzw. nowoczesne rolnictwo, posługujące się metodami przemysłowymi, przynosi dużo większe dochody niż rolnictwo tradycyjne. Jednakże jego lokalizacja z reguły pociąga za sobą szereg zagrożeń, które winny być uwzględnione w planowaniu przestrzennym. W związku z powyższym polityka przestrzenna gminy dąży do rozwoju tzw. rolnictwa zrównoważonego o intensywności i zakresie oddziaływania dostawanej do uwarunkowań miejscowych, ukierunkowanego na takie wykorzystanie zasobów ziemi, które nie niszczy ich naturalnego potencjału, a pozwala na zaspokajanie podstawowych potrzeb kolejnych pokoleń producentów i konsumentów.

Jak wykazano w ad. 2, wprowadzone zasady zagospodarowania terenów na obszarze objętym planem wynikają z przeprowadzonych analiz przestrzennych i były przedmiotem wyważenia pomiędzy interesem publicznym, społecznym i uwarunkowaniami przyrodniczymi. Tym samym pogląd o ingerencji w konstytucyjne prawo własności przez pozbawienie możliwości realizacji nowoczesnego przedsięwzięcia z zakresu produkcji rolnej jest bezpodstawne.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 3 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.****Ad. 4: Przesłanki rozpatrzenia:**

Stanowisko składającego uwagę, iż określenie limitu obsady zwierząt dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na nie większy niż 20 DJP wyklucza możliwość prowadzenia racjonalnej działalności produkcyjnej i jest zbyt niski, nie zostało w żaden sposób udowodnione. Brak tu jakichkolwiek wyliczeń czy prognoz ekonomicznych. Należy zatem uznać takie stanowisko za niczym nieuzasadniony osobisty pogląd. Jednocześnie należy zauważyć, iż plan nie ogranicza możliwości rozwoju funkcji rolniczej tylko do chowu i hodowli zwierząt z podaniem limitu obsady zwierząt. Wskazać należy, iż zadeklarowane przez wnoszącego uwagę zamierzenie inwestycyjne nie dotyczy przedsięwzięcia polegającego na realizacji typowej zabudowy zagrodowej, w skład której mogą wchodzić zarówno budynki mieszkalne rolników jak i niepowodujące konfliktów funkcjonalno-przestrzennych obiekty inwentarskie o niewielkiej obsadzie, a przemysłowej fermy drobiu o skali produkcji kwalifikującej ją jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Limit 20 DJP przyjęty w przedmiotowym planie został sformułowany w nawiązaniu do analiz zastanego ładu przestrzennego obszaru objętego planem wraz z jego otoczeniem, gdzie nie występują obiekty inwentarskie o większej obsadzie. Plan nie ogranicza też możliwości rozwoju funkcji rolniczej tylko do chowu i hodowli zwierząt z podaniem limitu obsady zwierząt. W ramach rolniczej przestrzeni produkcyjnej przeznaczeniem podstawowym, umożliwiającym prowadzenie działalności rolniczej, są również: pola uprawne i sady, łąki i pastwiska, uprawy szklarniowe oraz uzupełniającym: obsługa produkcji rolnej. Ww. funkcje i zasady realizacji przeznaczenia zostały określone w planie na skutek stosownego wyważenia pomiędzy interesem publicznym, społecznym i uwarunkowaniami przyrodniczymi. Możliwość przyjęcia planu miejscowego nie w pełni uwzględniającego zamierzenia uczestników procedury planistycznej została uzasadniona w ad. 2.

Odnosząc się do zarzutu zablokowania wydania pozytywnego rozstrzygnięcia w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wskazać należy, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie fermi drobiu w miejscowości Brzezinki Stare na działkach o numerach ewidencyjnych 103, 104, 105, 106 w gminie Tczów, w powiecie zwoleńskim, w województwie mazowieckim została wydana w dn. 15.06.2021 r. W tym zakresie uwaga stała się zatem bezprzedmiotowa. Jednak sam fakt wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla działek wymienionych w uwadze nie świadczy o możliwości ich zagospodarowania zgodnie z zamierzeniami składającego uwagę, skoro nie została wydana prawomocna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowego zamierzenia. Składający uwagę nie jest zatem w stanie wykazać, że zamierzenie to może być zlokalizowane na zasadach określonych w ustawie o pzp, ani nawet nie wykazać tego nie próbował. Wykonane w ramach opracowania niniejszego planu analizy wskazują natomiast szereg uwarunkowań, w związku z którymi należy założyć, że przedsięwzięcie takie nie może spełnić warunków art. 61 ust. 1 ww. ustawy. Omówione zarzuty uznaje się zatem za bezzasadne.

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



**Ad. 5: Przesłanki rozpatrzenia:**

Jak wykazano zarówno w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń mpzp, jak i ekofizjografii dla obszaru objętego planem, podstawowym zasobem obszaru opracowania jest rolnicza przestrzeń produkcyjna. Kwestionowany zapis w połączeniu z pozostałymi wskaźnikami dla zabudowy (intensywność zabudowy, maksymalna wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej) ma za zadanie ograniczyć terenochłonność przedsięwzięć realizowanych w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenu. Składający uwagę w żaden konkretny sposób nie uzasadnił swojego poglądu, że kwestionowany zapis w istotny sposób ograniczy możliwość zagospodarowania terenu w zgodzie z jego przeznaczeniami lub kierunkowymi ustaleniami obowiązującego dokumentu studium, z którymi plan winien być zgodny. W związku z powyższym uwaga ta została uznana za bezzasadną.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 5 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.****Ad. 6: Przesłanki rozpatrzenia:**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Wyznaczenie strefy ochronnej w pasie przylegającym do urzędu przesyłowego podyktowane jest koniecznością ochrony ludzi i mienia przed negatywnymi skutkami oddziaływania tych urządzeń, przed skutkami awarii linii energetycznej, jak również niebezpieczeństwami związanymi z pracą urządzeń elektrycznych w tej strefie.

W rzeczywistości brak jest w przepisach obowiązującego prawa wyrażonych wprost zasad wyznaczania szerokości przedmiotowych stref. W tym wypadku szerokość została określona w sposób pozwalający na uwzględnienie §55 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401), gdzie zakazuje się sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, mniejszej niż 5 m od linii o napięciu powyżej 1 kV, lecz nieprzekraczającym 15 kV. Biorąc pod uwagę, że rozstaw przewodów wynosi 2 m, szerokość strefy przyjęto w wielkości 6 m. Jednocześnie Norma Polska dot. projektowania i budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych wymaga aby odległość od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wynosiła 6 m.

Projekt planu w ramach uzyskania opinii o znaczeniu merytorycznym został przekazany również zarządcy sieci, który nie zgłosił zastrzeżeń w zakresie strefy.

Biorąc powyższe pod uwagę żądania zmniejszenia strefy ochronnej przewodu energetycznego na 1 m zostały uznane za bezzasadne.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 6 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.****Ad. 7: Przesłanki rozpatrzenia:**

Przytoczony zapis został skonstruowany w oparciu o analizę funkcji i form zabudowy obszaru objętego planem wraz z otoczeniem, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z 2003 r.). Dodatkowe opracowanie zostało sporządzone w celu analizy aktualnego stanu zagospodarowania, w tym możliwości spełnienia przez planowaną zabudowę warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o które, w przypadku braku mpzp wydaje się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednym z wniosków analizy jest brak spełnienia dla działek objętych planem zasady tzw. "dobrego sąsiedztwa" zawartego w art. 61 ust. 1 pkt 1 tj.: *"co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu"*. Wzdłuż dróg obsługujących grunty objęte planem nie istnieje bowiem żadna zabudowa, na podstawie której można by w decyzji o warunkach zabudowy ustalić wskaźniki zabudowy zgodne z wymaganiami prawa. W tym przypadku zainwestowanie jest możliwe wyłącznie w sytuacji wskazanej w art. 61 ust. 4, który stwierdza, iż warunku „dobrego sąsiedztwa” nie stosuje się dla zabudowy zagrodowej gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie, która w przypadku Tczowa wynosi 3,27 ha. Wskazać przy tym należy, że brak konieczności spełnienia warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 nie dotyczy zabudowy innej niż zagrodowa, w tym zabudowy związanej z wielkoprzemysłową produkcją zwierzęcą, stanowiącą dział specjalny produkcji rolnej.

Uwzględniając powyższe, plan zawiera ograniczenia dla nowej zabudowy posiadające gruntowne uzasadnienie w uwarunkowaniach miejscowych, jest zgodne z polityką zrównoważonego rozwoju terenów rolnych oraz realizuje cel sporządzenia przedmiotowego mpzp, tj. zapobieganie niekontrolowanego zainwestowania, w tym zainwestowania stwarzającego potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne. Omówione zarzuty uznaje się zatem za bezzasadne.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 7 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 8: Przesłanki rozpatrzenia:**

Przesłanką do ustalenia wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jest przede wszystkim zamiar dopuszczenia zagospodarowania przedmiotowego obszaru zgodnie z podstawowy przeznaczeniem terenów: jako rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Obszar objęty planem nie obejmuje terenów zabudowanych/zurbanizowanych obrębu geodezyjnego Brzezinki Stare. Jak trafnie zauważył składający uwagę, przedmiotowy obręb charakteryzuje się niskim udziałem terenów zabudowanych w stosunku do niezabudowanych (rolniczych i leśnych). Zgodnie z uzasadnieniem zawartym w uchwale o przystąpieniu jednym z celów przedmiotowego planu jest zachowanie tejsze cechy oraz niedopuszczenie do niekontrolowanego rozwoju zainwestowania o charakterze naruszającym lokalny ład przestrzenny. Wskaźniki zagospodarowania terenów zostały w planie ustalone z uwzględnieniem wyników „Analizy urbanistycznej funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa”. Niezrozumiała jest zatem logika składającego uwagę, który z niskiego wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w obrębie geodezyjnym Brzezinki Stare wywodzi iż przedmiotowy wskaźnik winien być ustalony w planie jako wyższy, a więc umożliwiający tak intensywną zabudowę, która w obrębie tym nie występuje. Omówione zarzuty uznaje się zatem za bezzasadne.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 8 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 9: Przesłanki rozpatrzenia:**

Jak stwierdzono już w ad. 8, wskaźniki i parametry zabudowy dla terenów PR określone zostały z uwzględnieniem celu opracowania przedmiotowego planu: niedopuszczenie do niekontrolowanego rozwoju zainwestowania o charakterze naruszającym lokalny ład przestrzenny, z uwzględnieniem wyników „Analizy urbanistycznej funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa”. Podstawowym przeznaczeniem przedmiotowych terenów jest funkcja rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stąd wyznaczony wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej w przypadku lokalizacji na tym obszarze zabudowy zagrodowej. Wskazać także należy, że na etapie składania wniosków do przedmiotowego planu nie zgłoszono zapotrzebowania na zabudowę, o której mowa w uwadze, ani żadną inną. Kwestia możliwości sporządzenia planu nie w pełni uwzględniającego zamierzenia podmiotów władających nieruchomościami została natomiast omówiona w ad. 2.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 9 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 10: Przesłanki rozpatrzenia:**

Jak wykazano już w ad. 8 wskaźniki i parametry zabudowy dla terenów PR określone zostały z uwzględnieniem celu opracowania przedmiotowego planu: niedopuszczenie do niekontrolowanego rozwoju zabudowy o charakterze naruszającym zastany ład przestrzenny. W szczególności parametry zabudowy w postaci maksymalnych jej wysokości zostały określona z uwzględnieniem wartości typowych dla zabudowy zagrodowej w otoczeniu obszaru objętego planem, które były przedmiotem „Analizy urbanistycznej funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa”. Kwestia możliwości sporządzenia planu nie w pełni uwzględniającego zamierzenia podmiotów władających nieruchomościami została natomiast omówione w ad. 2. Przedmiotowy zarzut uznaje się zatem za bezzasadne.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 10 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 11: Przesłanki rozpatrzenia:**

Przesłanki w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakazu lokalizacji obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zostały przedstawione kolejno w pkt 1, 2 i 3. W każdym z tych przypadków nie znaleziono podstawy do uchylecia zakazu. Jednocześnie ich wprowadzenie podyktowane są:

- sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową zagrodową (niskotowarową) z budynkami mieszkalnymi oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- wymogów ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, w szczególności na obszarach cennych przyrodniczo;

- zachowanie ciągłości i w odpowiedniej jakości systemu przyrodniczego gminy;
- determinanty ładu przestrzennego w postaci typowych, istniejących form i funkcji zabudowy obszaru objętego planem i jego otoczenia.

Przedmiotowe żądanie uznano za bezzasadne.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 11 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

**Ad. 12: Przesłanki rozpatrzenia:**

Przeznaczenie terenów PR.1 i PR.2 określone w planie jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów, w którym dla przedmiotowego obszaru nie przewiduje się lokalizacji wielkoprzemysłowych ferm hodowlanych. Uzasadnienie możliwości odrzucenia uwagi w związku z koniecznością przyjęcia planu nie w pełni uwzględniającego zamierzenia podmiotów władających nieruchomościami zawarto w ad. 2.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 12 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

**Ad. 13: Przesłanki rozpatrzenia:**

Zasady zagospodarowania terenów PR.1 i PR.2, w szczególności parametry zabudowy, określono w planie na podstawie „Analizy urbanistycznej funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa”, zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów, w którym dla przedmiotowego obszaru nie przewiduje się lokalizacji wielkoprzemysłowych ferm hodowlanych. Uzasadnienie możliwości odrzucenia uwagi w związku z koniecznością przyjęcia planu nie w pełni uwzględniającego zamierzenia podmiotów władających nieruchomościami zawarto w ad. 2.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 13 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

**Ad. 14: Przesłanki rozpatrzenia:**

Zasadność przyjęcia przedmiotowego wskaźnika na poziomie 0,6 została uzasadniona w ad. 8. Wartości wskaźnika na poziomie 1,0 charakterystyczne są dla terenów intensywnie zainwestowanych, w tym miejskich. Przedmiotowym przypadku celem opracowania planu było określenie standardów dla terenów rolniczych oraz leśnych z uwzględnieniem wyznaczonej w studium polityki przestrzennej. Za nieuzasadnione uznano zmianę przedmiotowego wskaźnika w wielkościach podanych przez składającego uwagę.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 14 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

**Ad. 15: Przesłanki rozpatrzenia:**

Zasadność przyjęcia przedmiotowego parametru powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 25% została uzasadniona w pkt 9. Wartości wskaźnika na poziomie 75% charakterystyczne są dla terenów intensywnie zainwestowanych, a nie dla obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Przedmiotowym przypadku celem opracowania planu było określenie standardów dla terenów rolniczych oraz leśnych, z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium u. i k.z.p. Za nieuzasadnione uznano zmianę przedmiotowego wskaźnika w wielkościach podanych przez składającego uwagę.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 15 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

**Ad. 16: Przesłanki rozpatrzenia:**

Zasadność przyjęcia przedmiotowego parametru zabudowy na poziomie 50% została wykazana w ad. 10. Wartości wskaźnika na poziomie 25% charakterystyczne są dla terenów średnio intensywnie zainwestowanych, np. dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotowym przypadku celem opracowania planu było określenie standardów dla terenów rolniczych oraz leśnych z uwzględnieniem określonej w studium polityki przestrzennej gminy. Za nieuzasadnione uznano zmianę przedmiotowego wskaźnika w wielkościach podanych przez składającego uwagę.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 16 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

**Ad. 17: Przesłanki rozpatrzenia:**

Zasadność zastosowanych w planie dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej maksymalnych wysokości budynków i budowli została zreferowana w ad. 10.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 17 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

**§ 3**

Uwagi Krzyżanowski Partners Sp. z o.o., ul. Zakładowa 7, 26-670 Pionki wniesione na piśmie z dn. 16.11.2020 (data wpływu: 18.11.2020 r.), a następnie podtrzymane pismem z dn. 05.10.2021 (data wpływu: 14.10.2021 r.), dotyczące działek nr ewid. 103, 104, 105 i 106 w obrębie Brzezinki Stare:

1. [kwestionuję] § 8 ust. 1 pkt 1 projektu planu [„Zakazuje się lokalizacji (...) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii (...)”] - jako że wprowadzenie powyższego, bezwzględnego zakazu stanowiło wkroczenie w materie regulowaną ustawowo, a to poprzez art. 73 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (tj. przepis wyraźnie określający w jakim przypadku lokalizowanie ww. zakładów jest niedopuszczalne i kiedy może nastąpić), a jednocześnie nastąpiło z przekroczeniem uprawnień organów gminy, które w ramach polityki planowania przestrzennego mogą wprowadzać wyłącznie ograniczenia związane z lokalizacją ww. zakładów na terenach przeznaczonych w planach miejscowych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, które to uprawnienie wynika z art. 73 ust. 3a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska;
2. [kwestionuję] § 8 ust. 1 pkt 2 projektu planu [„Zakazuje się lokalizacji (...) obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP”] - jako że:
  - zakaz ten jest wyrazem nadmiernej ingerencji w prawo własności i w związaną z tym prawem swobodę prowadzenia przez właścicieli gruntów rolnych działalności z zakresu produkcji zwierzęcej, która to ingerencja w prawo własności nie została uzasadniona w projekcie planu, ani w prognozie oddziaływania na środowisko obiektywnymi przesłankami (w samej prognozie stwierdzono wyłącznie ogólnie, że ww. zakaz ma „na celu w sposób bezpośredni ochronę stanu atmosfery”, który to cel może zostać osiągnięty za pomocą innych, mniej uciążliwych środków) i
  - zakaz ten miał charakter tendencyjny, służący wyłącznie zablokowaniu realizacji przyszłej inwestycji przez Spółkę polegającej na budowie fermy drobiu, czego dowodzi już sama treść uzasadnienia projektu planu (m.in. już w uzasadnieniu planu wyraźnie podkreślono, że podstawą jego opracowania stała się potrzeba eliminacji zagrożenia w postaci „niekontrolowanego zainwestowania, w tym zainwestowania stwarzającego potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne”);
3. [kwestionuję] § 8 ust. 1 pkt 3 projektu planu [„Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”] - jako że zakaz ten:
  - nie znajduje podstaw w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
  - w sposób nadmierny i bez obiektywnego uzasadnienia ingeruje w chronione konstytucyjnie prawo własności, pozbawiając właścicieli gruntów możliwości prowadzenia nowoczesnej działalności z zakresu produkcji rolnej o dużym zasięgu oddziaływania (tj. w prognozie oddziaływania na środowisko ani nawet w uzasadnieniu planu nie wskazano konkretnie, które czynniki przemawiają za wprowadzaniem ogólnego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko a wyłącznie ogólnie wskazano, że ww. zakaz ma „na celu w sposób bezpośredni ochronę stanu atmosfery”, który to cel może zostać osiągnięty za pomocą innych, mniej uciążliwych środków),
  - zablokuje (mimo braku jakichkolwiek uzasadnionych i obiektywnych przeciwwskazań) wydanie pozytywnego dla Spółki rozstrzygnięcia w prowadzonym przed tut. Wójtem Gminy od 2 lat postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w postaci fermy drobiu o obsadzie powyżej 1100 DJP, sklasyfikowanego jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (znak sprawy: GPR.6220.4.2018.DW);
4. [kwestionuję] § 8 ust. 4 pkt 2 („(...) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów) - jako że projektowany nakaz ma charakter niedookreślony (ogólny) i może stać się podstawą do nieuzasadnionej odmowy realizacji w przyszłości inwestycji przez Spółkę;
5. [kwestionuję] § 9 ust. 2 („W strefie ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN), wyznaczonej w odległości 6m od osi linii w każdą stronę (...)”) w zakresie w jakim wyznacza on strefę ochronną przewodu energetycznego w odległości 6m od osi linii w każdą stronę, a także kwestionuję część graficzną planu (załącznik do planu) w zakresie odnoszącym się do wyznaczenia w terenie strefy ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) - jako że brak obiektywnych przesłanek do kształtowania strefy ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o tak znacznej szerokości, a nadto w samym uzasadnieniu projektu nie zawarto żadnej analizy technicznej wskazującej na brak dowolności w ukształtowaniu strefy ochronnej, zaś w ocenie Spółki strefa ochronna powinna zostać ograniczona do 1 m od osi linii napowietrznej w każdą stronę;
6. [kwestionuję] § 12 ust. 2 pkt 1 (przeznaczenie podstawowe terenu), w tym w szczególności § 12 ust. 2 pkt 1 lit. b [“Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje (...) przeznaczenie podstawowe (...) chów i/lub hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie

- większej niż 20 DJP"] - jako że wprowadzone przeznaczenie podstawowe terenu, w tym w szczególności z zakresu chowu i hodowli w obiektach inwentarskich:
- zostało ujęte nazbyt wąsko, w sposób wykluczający możliwość prowadzenia racjonalnej działalności produkcyjnej (rolnej i zwierzęcej) oraz czyniący jakiegokolwiek inwestycje na obiekty inwentarskie ekonomicznie nieopłacalnymi ze względu na określenie dopuszczalnej, maksymalnej obsady inwentarskiej na poziomie zbyt niskim,
  - zablokuje (mimo braku jakichkolwiek uzasadnionych i obiektywnych przeciwwskazań) wydanie pozytywnego dla Spółki rozstrzygnięcia w prowadzonym przed tut. Wójtem Gminy od 2 lat postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie fermy drobiu o obsadzie powyżej 1110 DJP (znak sprawy: GPR.6220.4.2018.DW);
7. [kwestionuję] § 12 ust. 3 pkt 1 lit. a [„Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje (...) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu (...) realizację przeznaczenia terenu w postaci: zabudowy o funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP, zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji rolnej - dopuszcza się wyłącznie w obrębie gospodarstwa rolnego o areale przekraczającym 3,27 ha”] - jako że skutkiem wprowadzonego ograniczenia (niemającego żadnego obiektywnego uzasadnienia) jest całkowite wyłączenie możliwości zabudowy inwentarskiej/zagrodowej dla mniejszych gospodarstw rolnych, co w sposób nadmierny ingeruje w prawo własności;
  8. [kwestionuję] § 12 ust. 4 pkt 1 lit b [„(...) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: (...) maksymalna - 0,6”] - jako że wskaźnik maksymalny intensywności został określony na poziomie zbyt niskim, w sytuacji gdy układ przestrzenny w projektowanym obrębie geodezyjnym (charakteryzujący się ograniczoną zabudową przy dużej wielkości terenów niezagospodarowanych) pozwalał na ustalenie ww. wskaźnika na poziomie wyższym, a działanie takie miało charakter celowy i służyć miało wyłącznie zablokowaniu realizacji lub ograniczeniu zasięgu inwestycji Spółki;
  9. [kwestionuję] § 12 ust. 4 pkt 2 oraz pkt 3 [„maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%” oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%”] - jako że ww. postanowienie określa maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem PR.1 i PR.2 na poziomie zbyt niskim przy jednocześnie zbyt wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, tym samym nie uwzględniając uwarunkowań związanych z narastającymi potrzebami z zakresu budowy i rozwoju nowoczesnych gospodarstw rolnych, w tym ferm drobiu;
  10. [kwestionuję] § 12 ust. 4 pkt 4 lit d) oraz e) [maksymalna wysokość budowli: 25m (...) maksymalna wysokość (...) w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m, w przypadku pozostałych budynków: 9,5m”] - jako że określona ww. postanowieniem maksymalna, dopuszczalna wysokość zabudowy została ukształtowana na poziomie zbyt niskim, nieuwzględniającym potrzeb związanych z prowadzeniem nowoczesnych gospodarstw rolnych oraz ferm inwentarskich (np. koniecznością budowy silosów, których wysokość może kształtować się w przedziale 15-30 m lub budowy budynków magazynowych o wysokości do 26 m);
  11. [wnoszę o] zniesienie w całości zakazów wprowadzonych w § 8 ust. 1 pkt 1-3 planu (tj. zakazu lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakazu lokalizacji obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko);
  12. [wnoszę o] zmianę przeznaczenia podstawowego określonego w § 12 ust. 2 pkt 1 planu dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem PR.1 i PR.2, a to poprzez rozszerzenie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób, który umożliwi Spółce realizację na terenach o powyższej klasyfikacji inwestycji, dla której prowadzone jest przed tut. Wójtem Gminy postępowanie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie fermy drobiu o obsadzie powyżej 1110 DJP;
  13. [wnoszę o] zniesienie w całości § 12 ust. 3 pkt 1 lit. a) planu lub ewentualnie zmianę wskazanego postanowienia planu w sposób, który nie zablokuje Spółce możliwości realizacji inwestycji, o której mowa w pkt 2 [pkt 12] powyżej;
  14. [wnoszę o] odpowiednie zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, o którym mowa w § 12 ust. 4 pkt 1 lit b ze współczynnika 0,6 do 1,0;
  15. [wnoszę o] odpowiednie zwiększenie wskaźnika maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (§12 ust. 4 pkt 2) z 25% do 75%;
  16. [wnoszę o] odpowiednie zmniejszenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (§12 ust. 4 pkt 3) z 50% do 25%;
  17. [wnoszę o] odpowiednie zwiększenie maksymalnych, dopuszczalnych wysokości budynków i innych obiektów budowlanych, w stopniu uwzględniającym konieczność zapewnienia możliwości rozwoju racjonalnej gospodarki rolnej (np. budowy silosów o wysokości nawet do 30 m a budynków inwentarskich do 26 m).

**Ad. 1: Przesłanki rozpatrzenia:**

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2020 poz. 1219 z późn. zm.) reguluje zasady lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w odniesieniu do określonej sytuacji, a konkretnie zakazuje ich lokalizacji w obrębie zwartej zabudowy miast i wsi. Oznacza, to iż zakaz takiej lokalizacji wprost wynika z przepisu prawa powszechnego i winien być uwzględniany w prawie miejscowym. Nie da się jednak wywieść z przedmiotowego art. 73 ust 2-5, iż zawiera on zamknięty katalog zakazów lokalizacji przedmiotowych zakładów. W szczególności nie da się z niego wywieść, że w planach miejscowych nie można regulować lokalizacji przedmiotowych zakładów jeśli wynika to z konieczności uwzględniania którejkolwiek z zasad planowania przestrzennego, o których mowa w art. 1 ustawy o pzp, w tym np. ochrony środowiska i przyrody, zasobów wodnych, ładu przestrzennego czy interesu osób trzecich.

Nieuzasadnione jest zatem twierdzenie, iż przekroczone zostały uprawnienia organów gminy w zakresie prawa do władztwa planistycznego. Zapisy planu są zgodnie z prawem powszechnym, w tym w żaden sposób nie naruszają zapisów art. 73 ust. 2-5. Wyżej omówione uzasadnianie uwagi uznać należy za oparte na błędnych przesłankach prawnych.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 1 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.****Ad. 2: Przesłanki rozpatrzenia:**

Biorąc pod uwagę kwestię możliwości sporządzenia planu nie w pełni uwzględniającego zamierzenia podmiotów władających nieruchomościami na obszarze nim objętym wskazać należy, że zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Plany takie kształtują (wraz z przepisami odrębnymi) sposób wykonywania prawa własności. Na mocy przepisów powołanej ustawy organy gminy zostały upoważnione do ingerencji w sposób wykonywania prawa własności innych podmiotów przez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów położonych na obszarze gminy (tzw. kompetencje władztwa planistycznego). Nie ma zatem podstaw prawnych do uznania z góry, że już samo ustalenie w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenu w sposób odbiegający od oczekiwań składającego uwagę stanowi naruszenie przepisów prawa. Co prawda, zakres władztwa planistycznego nie jest nieograniczony, winien bowiem mieścić się w granicach określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także odpowiadać konstytucyjnej zasadzie proporcjonalności, w ramach której ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być wyważone pomiędzy interesem publicznym a indywidualnym. Jednak dopiero stwierdzenie braku takiego wyważenia oraz proporcjonalności wprowadzonych ograniczeń może stanowić przesłankę do kwestionowania ustaleń planu. Wskazać należy, że w trakcie opracowania projektu przedmiotowego planu takie wyważenie miało miejsce, a rodzaj i skala zawartych w nim ograniczeń w wykonywaniu prawa własności jest uzasadniona wynikami wieloaspektowych analiz, zawartych w materiałach planistycznych sporządzonych na potrzeby planu miejscowego, w tym: w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz w analizie funkcji i form zabudowy obszaru objętego planem wraz z otoczeniem, przeprowadzonej pod kątem spełnienia przez nową zabudowę warunku „dobrego sąsiedztwa” w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z 2003 r.). W wyniku przeprowadzenia ww. analiz, za przesłanki wprowadzenia ograniczeń prawa własności przyjęto m.in. konieczność zapewnienia ochrony interesu innych osób oraz interesu publicznego w postaci ochrony zasobów środowiska, w tym środowiska zamieszkania i zdrowia ludzi. W przypadku obejmującego przedmiotowe tereny ograniczenie skali przedsięwzięć związanych z chowem i hodowlą zwierząt oraz ograniczenie intensywności zabudowy w szczególności wynika z:

- sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową zagrodową (niskotowarową) z budynkami mieszkalnymi oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- wymogów ochrony środowiska naturalnego i krajobrazu, w szczególności na obszarach cennych przyrodniczo;
- zachowanie ciągłości i w odpowiedniej jakości systemu przyrodniczego gminy;
- determinanty ładu przestrzennego w postaci typowych, istniejących form i funkcji zabudowy obszaru objętego planem i jego otoczenia.

Nieuzasadnione jest twierdzenie o tendencyjności zapisów planu. Dążenie do ukształtowania przestrzeni bez konfliktów funkcjonalno-przestrzennych jest wyrazem zachowania zasad ładu przestrzennego, zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt. 2) ustawy. Ich występowanie często ponosi za sobą bowiem:

- koszty społeczno-gospodarcze;
- koszty środowiskowe;

- dysharmonię i nieład kompozycyjno-estetyczny.

Tworzenie zarzutu z celu sporządzenia planu jakim jest chęć powstrzymania *"niekontrolowanego zainwestowania, w tym zainwestowania stwarzającego potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne"* jest niezrozumiałe, skoro cel ten w pełni odpowiada zasadom i wartościom uwzględniamy w planowaniu przestrzennym. Z uwagi na powyższe przedmiotowy zarzut uznać należy za bezzasadny.

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

**Ad. 3: Przesłanki rozpatrzenia:**

Brak w studium stwierdzenia wprost konieczności wprowadzenia zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko nie oznacza braku możliwości jego wprowadzenia w ustaleniach planu miejscowego. Celem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy. Z uwagi na charakter i cel sporządzenia dokumentu studium, zakres i szczegółowość jego ustaleń mają ogólniejszy charakter niż ustalenia planu miejscowego. Obowiązujący dokument studium sporządzony został w odmiennym stanie prawnym niż przedmiotowy plan i z tego powodu nie odnosi się do aktualnie obowiązujących klasyfikacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Nie można na tej podstawie wywnioskować o sprzeczności zapisów przedmiotowych opracowań. Tzw. nowoczesne rolnictwo, posługujące się metodami przemysłowymi, przynosi dużo większe dochody niż rolnictwo tradycyjne. Jednakże jego lokalizacja z reguły pociąga za sobą szereg zagrożeń, które winny być uwzględnione w planowaniu przestrzennym. W związku z powyższym polityka przestrzenna gminy dąży do rozwoju tzw. rolnictwa zrównoważonego o intensywności i zakresie oddziaływania dostawanej do uwarunkowań miejscowych, ukierunkowanego na takie wykorzystanie zasobów ziemi, które nie niszczy ich naturalnego potencjału, a pozwala na zaspokajanie podstawowych potrzeb kolejnych pokoleń producentów i konsumentów.

Jak wykazano w ad. 2, wprowadzone zasady zagospodarowania terenów na obszarze objętym planem wynikają z przeprowadzonych analiz przestrzennych i były przedmiotem wyważenia pomiędzy interesem publicznym, społecznym i uwarunkowaniami przyrodniczymi. Tym samym pogląd o ingerencji w konstytucyjne prawo własności przez pozbawienie możliwości realizacji nowoczesnego przedsięwzięcia z zakresu produkcji rolnej jest bezpodstawne.

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

**Ad. 4: Przesłanki rozpatrzenia:**

Jak wykazano zarówno w prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń mpzp, jak i ekofizjografii dla obszaru objętego planem, podstawowym zasobem obszaru opracowania jest rolnicza przestrzeń produkcyjna. Kwestionowany zapis w połączeniu z pozostałymi wskaźnikami dla zabudowy (intensywność zabudowy, maksymalna wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej) ma za zadanie ograniczyć terenochłonność przedsięwzięć realizowanych w ramach dopuszczalnego przeznaczenia terenu. Składający uwagę w żaden konkretny sposób nie uzasadnił swojego poglądu, że kwestionowany zapis w istotny sposób ograniczy możliwość zagospodarowania terenu w zgodzie z jego przeznaczeniami lub kierunkowymi ustaleniami obowiązującego dokumentu studium, z którymi plan winien być zgodny. W związku z powyższym uwaga ta została uznana za bezzasadną.

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

**Ad. 5: Przesłanki rozpatrzenia:**

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Wyznaczenie strefy ochronnej w pasie przylegającym do urządzenia przesyłowego podyktowane jest koniecznością ochrony ludzi i mienia przed negatywnymi skutkami oddziaływania tych urządzeń, przed skutkami awarii linii energetycznej, jak również niebezpieczeństwami związanymi z pracą urządzeń elektrycznych w tej strefie.

W rzeczywistości brak jest w przepisach obowiązującego prawa wyrażonych wprost zasad wyznaczania szerokości przedmiotowych stref. W tym wypadku szerokość została określona w sposób pozwalający na uwzględnienie §55 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401), gdzie zakazuje się sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, mniejszej niż 5 m od linii o napięciu powyżej 1 kV, lecz nieprzekraczającym 15 kV. Biorąc pod uwagę, że rozstaw przewodów wynosi 2 m, szerokość strefy przyjęto w wielkości 6 m. Jednocześnie Norma Polska dot. projektowania i budowy napowietrznych linii

elektroenergetycznych wymaga aby odległość od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średnich napięć do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wynosiła 6 m.

Projekt planu w ramach uzyskania opinii o znaczeniu merytorycznym został przekazany również zarządcy sieci, który nie zgłosił zastrzeżeń w zakresie strefy.

Biorąc powyższe pod uwagę żądania zmniejszenia strefy ochronnej przewodu energetycznego na 1 m zostały uznane za bezzasadne.

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

##### **Ad. 6: Przesłanki rozpatrzenia:**

Stanowisko składającego uwagę, iż określenie limitu obsady zwierząt dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na nie większy niż 20 DJP wyklucza możliwość prowadzenia racjonalnej działalności produkcyjnej i jest zbyt niski, nie zostało w żaden sposób udowodnione. Brak tu jakichkolwiek wyliczeń czy prognoz ekonomicznych. Należy zatem uznać takie stanowisko za niczym nieuzasadniony osobisty pogląd. Jednocześnie należy zauważyć, iż plan nie ogranicza możliwości rozwoju funkcji rolniczej tylko do chowu i hodowli zwierząt z podaniem limitu obsady zwierząt. Wskazać należy, iż zadeklarowane przez wnoszącego uwagę zamierzenie inwestycyjne nie dotyczy przedsięwzięcia polegającego na realizacji typowej zabudowy zagrodowej, w skład której mogą wchodzić zarówno budynki mieszkalne rolników jak i niepowodujące konfliktów funkcjonalno-przestrzennych obiekty inwentarskie o niewielkiej obsadzie, a przemysłowej fermy drobiu o skali produkcji kwalifikującej ją jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Limit 20 DJP przyjęty w przedmiotowym planie został sformułowany w nawiązaniu do analiz zastanego ładu przestrzennego obszaru objętego planem wraz z jego otoczeniem, gdzie nie występują obiekty inwentarskie o większej obsadzie. Plan nie ogranicza też możliwości rozwoju funkcji rolniczej tylko do chowu i hodowli zwierząt z podaniem limitu obsady zwierząt. W ramach rolniczej przestrzeni produkcyjnej przeznaczeniem podstawowym, umożliwiającym prowadzenie działalności rolniczej, są również: pola uprawne i sady, łąki i pastwiska, uprawy szklarniowe oraz uzupełniającym: obsługa produkcji rolnej. Ww. funkcje i zasady realizacji przeznaczenia zostały określone w planie na skutek stosownego wyważenia pomiędzy interesem publicznym, społecznym i uwarunkowaniami przyrodniczymi. Możliwość przyjęcia planu miejscowego nie w pełni uwzględniającego zamierzenia uczestników procedury planistycznej została uzasadniona w ad. 2.

Odnosząc się do zarzutu zablokowania wydania pozytywnego rozstrzygnięcia w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wskazać należy, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie fermy drobiu w miejscowości Brzezinki Stare na działkach o numerach ewidencyjnych 103, 104, 105, 106 w gminie Tczów, w powiecie zwoleńskim, w województwie mazowieckim została wydana w dn. 15.06.2021 r. W tym zakresie uwaga stała się zatem bezprzedmiotowa. Jednak sam fakt wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla działek wymienionych w uwadze nie świadczy o możliwości ich zagospodarowania zgodnie z zamierzeniami składającego uwagę, skoro nie uzyskał on decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowego zamierzenia. Nie jest zatem w stanie wykazać, że zamierzenie to może być zlokalizowane na zasadach określonych w ustawie o pzp, ani nawet nie wykazał tego nie próbował. Wykonane w ramach opracowania niniejszego planu analizy wskazują natomiast szereg uwarunkowań, w związku z którymi należy założyć, że przedsięwzięcie takie nie może spełnić warunków art. 61 ust. 1 ww. ustawy. Omówione zarzuty uznaje się zatem za bezzasadne.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 6 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 7: Przesłanki rozpatrzenia:**

Przytoczony zapis został skonstruowany w oparciu o analizie funkcji i form zabudowy obszaru objętego planem wraz z otoczeniem, w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z 2003 r.). Dodatkowe opracowanie zostało sporządzone w celu analizy aktualnego stanu zagospodarowania, w tym możliwości spełnienia przez planowaną zabudowę warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o które, w przypadku braku mpzp wydaje się decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednym z wniosków analizy jest brak spełnienia dla działek objętych planem zasady tzw. "dobrego sąsiedztwa" zawartego w art. 61 ust. 1 pkt 1 tj.: *"co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu"*. Wzdłuż dróg obsługujących grunty objęte planem nie istnieje bowiem żadna zabudowa, na podstawie której można by w decyzji o warunkach zabudowy ustalić wskaźniki zabudowy



zgodnie z wymaganiami prawa. W tym przypadku zainwestowanie jest możliwe wyłącznie w sytuacji wskazanej w art. 61 ust. 4, który stwierdza, iż warunku „dobrego sąsiedztwa” nie stosuje się dla zabudowy zagrodowej gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie, która w przypadku Tczowa wynosi 3,27 ha. Wskazać przy tym należy, że brak konieczności spełnienia warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 nie dotyczy zabudowy innej niż zagrodowa, w tym zabudowy związanej z wielkoprzemysłową produkcją zwierzęcą, stanowiącą dział specjalny produkcji rolnej.

Uwzględniając powyższe, plan zawiera ograniczenia dla nowej zabudowy posiadające gruntowne uzasadnienie w uwarunkowaniach miejscowych, jest zgodne z polityką zrównoważonego rozwoju terenów rolnych oraz realizuje cel sporządzenia przedmiotowego mpzp, tj. zapobieganie niekontrolowanego zainwestowania, w tym zainwestowania stwarzającego potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne. Omówione zarzuty uznaje się zatem za bezzasadne.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 7 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 8: Przesłanki rozpatrzenia:**

Przesłanką do ustalenia wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej jest przede wszystkim zamiar dopuszczenia zagospodarowania przedmiotowego obszaru zgodnie z podstawowy przeznaczeniem terenów: jako rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Obszar objęty planem nie obejmuje terenów zabudowanych/zurbanizowanych obrębu geodezyjnego Brzezinki Stare. Jak trafnie zauważył składający uwagę, przedmiotowy obręb charakteryzuje się niskim udziałem terenów zabudowanych w stosunku do niezabudowanych (rolniczych i leśnych). Zgodnie z uzasadnieniem zawartym w uchwale o przystąpieniu jednym z celów przedmiotowego planu jest zachowanie tejże cechy oraz niedopuszczenie do niekontrolowanego rozwoju zainwestowania o charakterze naruszającym lokalny ład przestrzenny. Wskaźniki zagospodarowania terenów zostały w planie ustalone z uwzględnieniem wyników „Analizy urbanistycznej funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa”. Niezrozumiała jest zatem logika składającego uwagę, który z niskiego wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w obrębie geodezyjnym Brzezinki Stare wywodzi iż przedmiotowy wskaźnik winien być ustalony w planie jako wyższy, a więc umożliwiający tak intensywną zabudowę, która w obrębie tym nie występuje. Omówione zarzuty uznaje się zatem za bezzasadne.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 8 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 9: Przesłanki rozpatrzenia:**

Jak stwierdzono już w ad. 8, wskaźniki i parametry zabudowy dla terenów PR określone zostały z uwzględnieniem celu opracowania przedmiotowego planu: niedopuszczenie do niekontrolowanego rozwoju zainwestowania o charakterze naruszającym lokalny ład przestrzenny, z uwzględnieniem wyników „Analizy urbanistycznej funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa”. Podstawowym przeznaczeniem przedmiotowych terenów jest funkcja rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stąd wyznaczony wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej w przypadku lokalizacji na tym obszarze zabudowy zagrodowej. Wskazać także należy, że na etapie składania wniosków do przedmiotowego planu nie zgłoszono zapotrzebowania na zabudowę, o której mowa w uwadze, ani żadną inną. Kwestia możliwości sporządzenia planu nie w pełni uwzględniającego zamierzenia podmiotów władających nieruchomościami została natomiast omówiona w ad. 2.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 9 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 10: Przesłanki rozpatrzenia:**

Jak wykazano już w ad. 8 wskaźniki i parametry zabudowy dla terenów PR określone zostały z uwzględnieniem celu opracowania przedmiotowego planu: niedopuszczenie do niekontrolowanego rozwoju zabudowy o charakterze naruszającym zastany ład przestrzenny. W szczególności parametry zabudowy w postaci maksymalnych jej wysokości zostały określona z uwzględnieniem wartości typowych dla zabudowy zagrodowej w otoczeniu obszaru objętego planem, które były przedmiotem „Analizy urbanistycznej funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa”. Kwestia możliwości sporządzenia planu nie w pełni uwzględniającego zamierzenia podmiotów władających nieruchomościami została natomiast omówiona w ad. 2. Przedmiotowy zarzut uznaje się zatem za bezzasadne.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 10 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 11: Przesłanki rozpatrzenia:**

Przesłanki w zakresie wprowadzenia zakazu lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakazu lokalizacji obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zostały przedstawione kolejno w pkt 1, 2 i 3. W każdym z tych przypadków nie znaleziono podstawy do uchylecia zakazu. Jednocześnie ich wprowadzenie podyktowane są:

- sąsiedztwa terenów zabudowanych zabudową zagrodową (niskotowarową) z budynkami mieszkalnymi oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- wymogów ochrony środowiska naturalnego i krajobrazu, w szczególności na obszarach cennych przyrodniczo;
- zachowanie ciągłości i w odpowiedniej jakości systemu przyrodniczego gminy;
- determinanty ładu przestrzennego w postaci typowych, istniejących form i funkcji zabudowy obszaru objętego planem i jego otoczenia.

Przedmiotowe żądanie uznano za bezzasadne.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 11 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 12: Przesłanki rozpatrzenia:**

Przeznaczenie terenów PR.1 i PR.2 określone w planie jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów, w którym dla przedmiotowego obszaru nie przewiduje się lokalizacji wielkoprzemysłowych ferm hodowlanych. Uzasadnienie możliwości odrzucenia uwagi w związku z koniecznością przyjęcia planu nie w pełni uwzględniającego zamierzenia podmiotów władających nieruchomościami zawarto w ad. 2.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 12 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 13: Przesłanki rozpatrzenia:**

Zasady zagospodarowania terenów PR.1 i PR.2, w szczególności parametry zabudowy, określono w planie na podstawie „Analizy urbanistycznej funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem oraz jego sąsiedztwa”, zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów, w którym dla przedmiotowego obszaru nie przewiduje się lokalizacji wielkoprzemysłowych ferm hodowlanych. Uzasadnienie możliwości odrzucenia uwagi w związku z koniecznością przyjęcia planu nie w pełni uwzględniającego zamierzenia podmiotów władających nieruchomościami zawarto w ad. 2.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 13 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 14: Przesłanki rozpatrzenia:**

Zasadność przyjęcia przedmiotowego wskaźnika na poziomie 0,6 została uzasadniona w ad. 8. Wartości wskaźnika na poziomie 1,0 charakterystyczne są dla terenów intensywnie zainwestowanych, w tym miejskich. Przedmiotowym przypadkiem celem opracowania planu było określenie standardów dla terenów rolniczych oraz leśnych z uwzględnieniem wyznaczonej w studium polityki przestrzennej. Za nieuzasadnione uznano zmianę przedmiotowego wskaźnika w wielkościach podanych przez składającego uwagę.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 14 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 15: Przesłanki rozpatrzenia:**

Zasadność przyjęcia przedmiotowego parametru powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 25% została uzasadniona w pkt 9. Wartości wskaźnika na poziomie 75% charakterystyczne są dla terenów intensywnie zainwestowanych, a nie dla obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Przedmiotowym przypadkiem celem opracowania planu było określenie standardów dla terenów rolniczych oraz leśnych, z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium u. i k.z.p. Za nieuzasadnione uznano zmianę przedmiotowego wskaźnika w wielkościach podanych przez składającego uwagę.

#### **Sposób rozpatrzenia uwagi nr 15 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

##### **Ad. 16: Przesłanki rozpatrzenia:**

Zasadność przyjęcia przedmiotowego parametru zabudowy na poziomie 50% została wykazana w ad. 10. Wartości wskaźnika na poziomie 25% charakterystyczne są dla terenów średnio intensywnie zainwestowanych, np. dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej. Przedmiotowym przypadkiem celem opracowania planu było określenie standardów dla terenów rolniczych oraz leśnych z uwzględnieniem

określonej w studium polityki przestrzennej gminy. Za nieuzasadnione uznano zmianę przedmiotowego wskaźnika w wielkościach podanych przez składającego uwagę.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 16 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

**Ad. 17: Przesłanki rozpatrzenia:**

Zasadność zastosowanych w planie dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej maksymalnych wysokości budynków i budowli została zreferowana w ad. 10.

**Sposób rozpatrzenia uwagi nr 17 przez Radę Gminy: Uwagę odrzuca się.**

**§ 4**

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

**Tabela nr 1: WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ WÓJTA GMINY TCZÓW**

**Wykaz dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Brzezinki Stare w gminie Tczów, powiat zwoleński woj. mazowieckie – etap I**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr LXXXIII/396/2024 z dnia 15 kwietnia 2024 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	16.11.2020 (podtrzyma ne pismem z dn. 05.10.2021 r.; data wpływu: 03.11.2021 r.)	(.....), (.....), (.....)	[kwestionuję] § 8 ust. 1 pkt 1 projektu planu [„Zakazuje się lokalizacji (...) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii (...)”] - jako że wprowadzenie powyższego, bezwzględnego zakazu stanowiło wkroczenie w materię regulowaną ustawowo, a to poprzez art. 73 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (tj. przepis wyraźnie określający w jakim przypadku lokalizowanie ww. zakładów jest niedopuszczalne i kiedy może nastąpić), a jednocześnie nastąpiło z przekroczeniem uprawnień organów gminy, które w ramach polityki planowania przestrzennego mogą wprowadzać wyłącznie ograniczenia związane z lokalizacją ww. zakładów na terenach przeznaczonych w planach miejscowych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, które to uprawnienie wynika z art. 73 ust. 3a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</i>  § 8 ust. 1 pkt 1: „Zakazuje się lokalizacji (...) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii (...)”	-	uwaga nieuwzględniona			
2			[kwestionuję] § 8 ust. 1 pkt 2 projektu planu [„Zakazuje się lokalizacji (...) obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP”] - jako że: – zakaz ten jest wyrazem nadmiernej ingerencji w prawo własności i w związaną z tym prawem swobodę prowadzenia przez właścicieli gruntów rolnych	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</i>  § 8 ust. 1 pkt 2: „Zakazuje się lokalizacji (...) obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP”	-	uwaga nieuwzględniona			

			<p>działalności z zakresu produkcji zwierzęcej, która to ingerencja w prawo własności nie została uzasadniona w projekcie planu, ani w prognozie oddziaływania na środowisko obiektywnymi przesłankami (w samej prognozie stwierdzono wyłącznie ogólnie, że ww. zakaz ma „na celu w sposób bezpośredni ochronę stanu atmosfery”, który to cel może zostać osiągnięty za pomocą innych, mniej uciążliwych środków) i</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zakaz ten miał charakter tendencyjny, służący wyłącznie zablokowaniu realizacji przyszłej inwestycji przez Spółkę polegającej na budowie fermy drobiu, czego dowodzi już sama treść uzasadnienia projektu planu (m.in. już w uzasadnieniu planu wyraźnie podkreślono, że podstawą jego opracowania stała się potrzeba eliminacji zagrożenia w postaci „niekontrolowanego zainwestowania, w tym zainwestowania stwarzającego potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne”);</li> </ul>							
3			<p>[kwestionuję] § 8 ust. 1 pkt 3 projektu planu [„Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”] - jako że zakaz ten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nie znajduje podstaw w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,</li> <li>- w sposób nadmierny i bez obiektywnego uzasadnienia ingeruje w chronione konstytucyjnie prawo własności, pozbawiając właścicieli gruntów możliwości prowadzenia nowoczesnej działalności z zakresu produkcji rolnej o dużym zasięgu oddziaływania (tj. w prognozie oddziaływania na środowisko ani nawet w</li> </ul>	<p>dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)</p>	<p><i>Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</i></p> <p>§ 8 ust. 1 pkt 3 „Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”</p>	-	uwaga nieuwzględniona			

			<p>uzasadnieniu planu nie wskazano konkretnie, które czynniki przemawiają za wprowadzeniem ogólnego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko a wyłącznie ogólnie wskazano, że ww. zakaz ma „na celu w sposób bezpośredni ochronę stanu atmosfery”, który to cel może zostać osiągnięty za pomocą innych, mniej uciążliwych środków),</p> <p>– zablokuje (mimo braku jakichkolwiek uzasadnionych i obiektywnych przeciwwskazań) wydanie pozytywnego dla Spółki rozstrzygnięcia w prowadzonym przed tut. Wójtem Gminy od 2 lat postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w postaci fermy drobiu o obsadzie powyżej 1100 DJP, sklasyfikowanego jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (znak sprawy: GPR.6220.4.2018.DW);</p>							
4			<p>[kwestionuję] § 12 ust. 2 pkt 1 (przeznaczenie podstawowe terenu), w tym w szczególności § 12 ust. 2 pkt 1 lit. b ["Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje (...) przeznaczenie podstawowe (...) chów i/lub hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP"] - jako że wprowadzone przeznaczenie podstawowe terenu, w tym w szczególności z zakresu chowu i hodowli w obiektach inwentarskich:</p> <p>– zostało ujęte nazbyt wąsko, w sposób wykluczający możliwość prowadzenia racjonalnej działalności produkcyjnej (rolnej i zwierzęcej) oraz czyniący jakiegokolwiek inwestycje na obiekty inwentarskie ekonomicznie nieopłacalnymi ze względu na</p>	<p>dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)</p>	<p>Dział III Ustalenia szczegółowe dla terenów PR.1 i PR.2</p> <p>§ 12 ust. 2 pkt 1 lit. b: "Dla terenu, (...) ustala się przeznaczenie jak następuje (...) przeznaczenie podstawowe (...) chów i/lub hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP"</p>	-	uwaga nieuwzględniona			

			określenie dopuszczalnej, maksymalnej obsady inwentarskiej na poziomie zbyt niskim, - zablokuje (mimo braku jakichkolwiek uzasadnionych i obiektywnych przeciwwskazań) wydanie pozytywnego dla Spółki rozstrzygnięcia w prowadzonym przed tut. Wójtem Gminy od 2 lat postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie fermy drobiu o obsadzie powyżej 1110 DJP (znak sprawy: GPR.6220.4.2018.DW);							
5			[kwestionuję] § 8 ust. 4 pkt 2 „(...) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów) - jako że projektowany nakaz ma charakter niedookreślony (ogólny) i może stać się podstawą do nieuzasadnionej odmowy realizacji w przyszłości inwestycji przez Spółkę;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu § 8 ust. 4 pkt 2 „(...) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów</i>	-	uwaga nieuwzględniona			
6			[kwestionuję] § 9 ust. 2 „W strefie ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN), wyznaczonej w odległości 6m od osi linii w każdą stronę (...)” w zakresie w jakim wyznacza on strefę ochronną przewodu energetycznego w odległości 6m od osi linii w każdą stronę, a także kwestionuję część graficzną planu (załącznik do planu) w zakresie odnoszącym się do wyznaczenia w terenie strefy ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) - jako że brak obiektywnych przesłanek do kształtowania strefy ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>Rozdział 4 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy § 9 ust. 2 „W strefie ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN), wyznaczonej w odległości 6m od osi linii w każdą stronę (...)”</i>	-	uwaga nieuwzględniona			

			elektroenergetycznej o tak znacznej szerokości, a nadto w samym uzasadnieniu projektu nie zawarto żadnej analizy technicznej wskazującej na brak dowolności w ukształtowaniu strefy ochronnej, zaś w ocenie Spółki strefa ochronna powinna zostać ograniczona do 1 m od osi linii napowietrznej w każdą stronę;							
7			[kwestionuję] § 12 ust. 3 pkt 1 lit. a „Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje (...) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu (...) realizację przeznaczenia terenu w postaci: zabudowy o funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP, zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji rolnej - dopuszcza się wyłącznie w obrębie gospodarstwa rolnego o areale przekraczającym 3,27 ha”] - jako że skutkiem wprowadzonego ograniczenia (niemającego żadnego obiektywnego uzasadnienia) jest całkowite wyłączenie możliwości zabudowy inwentarskiej/zagrodowej dla mniejszych gospodarstw rolnych, co w sposób nadmierny ingeruje w prawo własności,	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2)  § 12 ust. 3 pkt 1 lit. a „Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje (...) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu (...) realizację przeznaczenia terenu w postaci: zabudowy o funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP, zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji rolnej - dopuszcza się wyłącznie w obrębie gospodarstwa rolnego o areale przekraczającym 3,27 ha	-				
8			[kwestionuję] § 12 ust. 4 pkt 1 lit b „(...) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: (...) maksymalna - 0,6”] - jako że wskaźnik maksymalny intensywności został określony na poziomie zbyt niskim, w sytuacji gdy układ przestrzenny w projektowanym obrębie geodezyjnym (charakteryzujący się ograniczoną zabudową przy dużej wielkości terenów niezagospodarowanych) pozwalał na ustalenie ww. wskaźnika na poziomie wyższym, a działanie takie miało charakter celowy i służyć miało wyłącznie zablokowaniu realizacji lub ograniczeniu zasięgu inwestycji Spółki;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2)  § 12 ust. 4 pkt 1 lit b „(...) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: (...) maksymalna - 0,6”	-	uwaga nieuwzględniona			



9			<p>[kwestionuje] § 12 ust. 4 pkt 2 oraz pkt 3 „maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%” oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%” - jako że ww. postanowienie określa maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem PR.1 i PR.2 na poziomie zbyt niskim przy jednocześnie zbyt wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, tym samym nie uwzględniając uwarunkowań związanych z narastającymi potrzebami z zakresu budowy i rozwoju nowoczesnych gospodarstw rolnych, w tym ferm drobiu;</p>	<p>dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)</p>	<p><b>DZIAŁ III</b> <b>Ustalenia szczegółowe</b> (dla terenów PR.1 i PR.2)</p> <p>§ 12 ust. 4 pkt 2 oraz pkt 3 „maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%” oraz “minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%”</p>	-	uwaga nieuwzględniona			
10			<p>[kwestionuje] § 12 ust. 4 pkt 4 lit d) oraz e) [maksymalna wysokość budowli: 25m (...) maksymalna wysokość (...) w przypadku przechowalni produktów rolnych: 12m, w przypadku pozostałych budynków: 9,5m ”] - jako że określona ww. postanowieniem maksymalna, dopuszczalna wysokość zabudowy została ukształtowana na poziomie zbyt niskim, nieuwzględniającym potrzeb związanych z prowadzeniem nowoczesnych gospodarstw rolnych oraz ferm inwentarskich (np. koniecznością budowy silosów, których wysokość może kształtować się w przedziale 15-30 m lub budowy budynków magazynowych o wysokości do 26 m).</p>	<p>dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)</p>	<p><b>DZIAŁ III</b> <b>Ustalenia szczegółowe</b> (dla terenów PR.1 i PR.2)</p> <p>§ 12 ust. 4 pkt 4 lit d) oraz e) “maksymalna wysokość budowli: 25m” oraz “maksymalna wysokość (...) w przypadku przechowalni produktów rolnych: 12m, w przypadku pozostałych budynków: 9,5m ”</p>	-	uwaga nieuwzględniona			
11			<p>[wnoszę o] zniesienie w całości zakazów wprowadzonych w § 8 ust. 1 pkt 1-3 planu (tj. zakazu lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakazu lokalizacji obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko);</p>	<p>dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)</p>	<p><b>Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</b> <b>§ 8 ust. 1 pkt 1-3 "Zakazuje się lokalizacji:</b> (...) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska, (...) obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP, (...) przedsięwzięć mogących zawsze</p>	-	uwaga nieuwzględniona			

					<i>znacząco oddziaływać na środowisko."</i>					
12		[wnoszę o] zmianę przeznaczenia podstawowego określonego w § 12 ust. 2 pkt 1 planu dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem PR.I i PR.2, a to poprzez rozszerzenie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób, który umożliwi Spółce realizację na terenach o powyższej klasyfikacji inwestycji, dla której prowadzone jest przed tut. Wójtem Gminy postępowanie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie fermy drobiu o obsadzie powyżej 1110 DJP;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2) § 12 ust. 2 pkt 1 "Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: (...)przeznaczenie podstawowe: (...)pola uprawne i sady, (...)chów i/lub hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP, (...)łąki i pastwiska, uprawy szklarniowe;"</i>	-	uwaga nieuwzględniona				
13		[wnoszę o] zniesienie w całości § 12 ust. 3 pkt 1 lit. a) planu lub ewentualnie zmianę wskazanego postanowienia planu w sposób, który nie zablokuje Spółce możliwości realizacji inwestycji, o której mowa w pkt 20 powyżej;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2) § 12 ust. 3 pkt 1 lit. a) " ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu: (...) realizację przeznaczenia terenu w postaci: (...)zabudowy o funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP, zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji rolnej – dopuszcza się wyłącznie w obrębie gospodarstwa rolnego o areale przekraczającym 3,27 ha;"</i>	-	uwaga nieuwzględniona				
14		[wnoszę o] odpowiednie zwiększenie wskaźnika maksymalnej <b>intensywności</b> zabudowy, o którym mowa w § 12 ust. 4 pkt 1 lit b ze współczynnika 0,6 <b>do 1,0</b> ;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2) § 12 ust. 4 pkt 1 lit b " intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:(...) maksymalna - 0,6;</i>	-	uwaga nieuwzględniona				
15		[wnoszę o] odpowiednie zwiększenie wskaźnika maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (§12 ust. 4 pkt 2) z 25% <b>do 75%</b> ;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW	<i>DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2) §12 ust. 4 pkt 2</i>	-	uwaga nieuwzględniona				

				nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	"maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,"					
16			[wnosząc o] odpowiednie zmniejszenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (§12 ust. 4 pkt 3) z 50% do 25%;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2)</i>  <i>§12 ust. 4 pkt 3</i> " minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;	-	uwaga nieuwzględniona			
17			[wnosząc o] odpowiednie zwiększenie maksymalnych, dopuszczalnych wysokości budynków i innych obiektów budowlanych, w stopniu uwzględniającym konieczność zapewnienia możliwości rozwoju racjonalnej gospodarki rolnej (np. budowy silosów o wysokości nawet do 30 m a budynków inwentarskich do 26 m).	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2)</i> <i>§ 12 ust. 4 pkt 4 lit d) oraz e)</i> "maksymalna wysokość budowli: 25m" oraz "maksymalna wysokość (...) w przypadku przechowalni produktów rolnych: 12m, w przypadku pozostałych budynków: 9,5m "	-	uwaga nieuwzględniona			
18	18.11.2020 (podtrzyma ne pismem z dn. 05.10.2021 (data wpływu: 14.10.2021 r.)	Krzyżanowski i Partners Sp. z o.o., ul. Zakładowa 7, 26-670 Pionki	[kwestionuje] § 8 ust. 1 pkt 1 projektu planu [„Zakazuje się lokalizacji (...) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii (...)”] - jako że wprowadzenie powyższego, bezwzględnego zakazu stanowiło wkroczenie w materię regulowaną ustawowo, a to poprzez art. 73 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (tj. przepis wyraźnie określający w jakim przypadku lokalizowanie ww. zakładów jest niedopuszczalne i kiedy może nastąpić), a jednocześnie nastąpiło z przekroczeniem uprawnień organów gminy, które w ramach polityki planowania przestrzennego mogą wprowadzać wyłącznie ograniczenia związane z lokalizacją ww. zakładów na terenach przeznaczonych w planach miejscowych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, które to uprawnienie wynika z art. 73 ust. 3a ustawy z dnia	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</i>  <i>§ 8 ust. 1 pkt 1:</i> „Zakazuje się lokalizacji (...) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii (...)”	-	uwaga nieuwzględniona			

			27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska;							
19			[kwestionuję] § 8 ust. 1 pkt 2 projektu planu [„Zakazuje się lokalizacji (...) obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP”] - jako że: – zakaz ten jest wyrazem nadmiernej ingerencji w prawo własności i w związaną z tym prawem swobodę prowadzenia przez właścicieli gruntów rolnych działalności z zakresu produkcji zwierzęcej, która to ingerencja w prawo własności nie została uzasadniona w projekcie planu, ani w prognozie oddziaływania na środowisko obiektywnymi przesłankami (w samej prognozie stwierdzono wyłącznie ogólnie, że ww. zakaz ma „na celu w sposób bezpośredni ochronę stanu atmosfery”, który to cel może zostać osiągnięty za pomocą innych, mniej uciążliwych środków) i – zakaz ten miał charakter tendencyjny, służący wyłącznie zablokowaniu realizacji przyszłej inwestycji przez Spółkę polegającej na budowie fermy drobiu, czego dowodzi już sama treść uzasadnienia projektu planu (m.in. już w uzasadnieniu planu wyraźnie podkreślono, że podstawą jego opracowania stała się potrzeba eliminacji zagrożenia w postaci „niekontrolowanego zainwestowania, w tym zainwestowania stwarzającego potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne”);	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</i>  § 8 ust. 1 pkt 2: „Zakazuje się lokalizacji (...) obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP”	-	uwaga nieuwzględniona			
20			[kwestionuję] § 8 ust. 1 pkt 3 projektu planu [„Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”] - jako że zakaz ten: – nie znajduje podstaw w	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2,	<i>Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu</i>  § 8 ust. 1 pkt 3 „Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”	-	uwaga nieuwzględniona			

			<p>obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w sposób nadmierny i bez obiektywnego uzasadnienia ingeruje w chronione konstytucyjnie prawo własności, pozbawiając właścicieli gruntów możliwości prowadzenia nowoczesnej działalności z zakresu produkcji rolnej o dużym zasięgu oddziaływania (tj. w prognozie oddziaływania na środowisko ani nawet w uzasadnieniu planu nie wskazano konkretnie, które czynniki przemawiają za wprowadzeniem odgórnego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko a wyłącznie ogólnie wskazano, że ww. zakaz ma „na celu w sposób bezpośredni ochronę stanu atmosfery”, który to cel może zostać osiągnięty za pomocą innych, mniej uciążliwych środków),</li> <li>- zablokuje (mimo braku jakichkolwiek uzasadnionych i obiektywnych przeciwwskazań) wydanie pozytywnego dla Spółki rozstrzygnięcia w prowadzonym przed tut. Wójtem Gminy od 2 lat postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w postaci fermy drobiu o obsadzie powyżej 1100 DJP, sklasyfikowanego jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (znak sprawy: GPR.6220.4.2018.DW);</li> </ul>	KW nr RA1Z/00021543/1)						
21			<p><i>[kwestionuję] § 8 ust. 4 pkt 2 („(...) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów) - jako że</i></p>	<p>dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr</p>	<p><i>Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu § 8 ust. 4 pkt 2 („(...) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji</i></p>	-	uwaga nieuwzględniona			

			projektowany nakaz ma charakter niedookreślony (ogólny) i może stać się podstawą do nieuzasadnionej odmowy realizacji w przyszłości inwestycji przez Spółkę;	RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	przeznaczenia terenów					
22			[kwestionuję] § 9 ust. 2 „W strefie ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN), wyznaczonej w odległości 6m od osi linii w każdą stronę (...)” w zakresie w jakim wyznacza on strefę ochronną przewodu energetycznego w odległości 6m od osi linii w każdą stronę, a także kwestionuję część graficzną planu (załącznik do planu) w zakresie odnoszącym się do wyznaczenia w terenie strefy ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN) - jako że brak obiektywnych przesłanek do kształtowania strefy ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej o tak znacznej szerokości, a nadto w samym uzasadnieniu projektu nie zawarto żadnej analizy technicznej wskazującej na brak dowolności w ukształtowaniu strefy ochronnej, zaś w ocenie Spółki strefa ochronna powinna zostać ograniczona do 1 m od osi linii napowietrznej w każdą stronę;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	Rozdział 4 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy § 9 ust. 2 „W strefie ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN), wyznaczonej w odległości 6m od osi linii w każdą stronę (...)”	-	uwaga nieuwzględniona			
23			[kwestionuję] § 12 ust. 2 pkt 1 (przeznaczenie podstawowe terenu), w tym w szczególności § 12 ust. 2 pkt 1 lit. b [“Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje (...) przeznaczenie podstawowe (...) chów i/lub hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP”] - jako że wprowadzone przeznaczenie podstawowe terenu, w tym w szczególności z zakresu chowu i hodowli w obiektach inwentarskich: - zostało ujęte nazbyt wąsko, w	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	Dział III Ustalenia szczegółowe dla terenów PR.1 i PR.2  § 12 ust. 2 pkt 1 lit. b: "Dla terenu, (...) ustala się przeznaczenie jak następuje (...) chów i/lub hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP"	-	uwaga nieuwzględniona			

			<p>sposób wykluczający możliwość prowadzenia racjonalnej działalności produkcyjnej (rolnej i zwierzęcej) oraz czyniący jakiegokolwiek inwestycje na obiekty inwentarskie ekonomicznie nieopłacalnymi ze względu na określenie dopuszczalnej, maksymalnej obsady inwentarskiej na poziomie zbyt niskim,</p> <p>– zablokuje (mimo braku jakichkolwiek uzasadnionych i obiektywnych przeciwwskazań) wydanie pozytywnego dla Spółki rozstrzygnięcia w prowadzonym przed tut. Wójtem Gminy od 2 lat postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie fermy drobiu o obsadzie powyżej 1110 DJP (znak sprawy: GPR.6220.4.2018.DW);</p>							
24			<p>[kwestionuję] § 12 ust. 3 pkt 1 lit. a [„Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje (...) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu (...) realizację przeznaczenia terenu w postaci: zabudowy o funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP, zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji rolnej - dopuszcza się wyłącznie w obrębie gospodarstwa rolnego o areale przekraczającym 3,27 ha”] - jako że skutkiem wprowadzonego ograniczenia (niemającego żadnego obiektywnego uzasadnienia) jest całkowite wyłączenie możliwości zabudowy inwentarskiej/zagrodowej dla mniejszych gospodarstw rolnych, co w sposób nadmierny ingeruje w prawo własności,</p>	<p>dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)</p>	<p><b>DZIAŁ III</b> <b>Ustalenia szczegółowe</b> (dla terenów PR.1 i PR.2)</p> <p>§ 12 ust. 3 pkt 1 lit. a „Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje (...) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu (...) realizację przeznaczenia terenu w postaci: zabudowy o funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP, zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji rolnej - dopuszcza się wyłącznie w obrębie gospodarstwa rolnego o areale przekraczającym 3,27 ha</p>	-				
25			<p>[kwestionuję] § 12 ust. 4 pkt 1 lit b [„(...) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do</p>	<p>dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w</p>	<p><b>DZIAŁ III</b> <b>Ustalenia szczegółowe</b> (dla terenów PR.1 i PR.2)</p>	-	uwaga nieuwzględniona			

			powierzchni działki budowlanej: (...) maksymalna - 0,6"] - jako że wskaźnik maksymalny intensywności został określony na poziomie zbyt niskim, w sytuacji gdy układ przestrzenny w projektowanym obrębie geodezyjnym (charakteryzujący się ograniczoną zabudową przy dużej wielkości terenów niezagospodarowanych) pozwalał na ustalenie ww. wskaźnika na poziomie wyższym, a działanie takie miało charakter celowy i służyć miało wyłącznie zablokowaniu realizacji lub ograniczeniu zasięgu inwestycji Spółki;	gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	§ 12 ust. 4 pkt 1 lit b „(...) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: (...) maksymalna - 0,6”					
26			[kwestionuję] § 12 ust. 4 pkt 2 oraz pkt 3 [„maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%” oraz minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%”] - jako że ww. postanowienie określa maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem PR.1 i PR.2 na poziomie zbyt niskim przy jednocześnie zbyt wysokim wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, tym samym nie uwzględniając uwarunkowań związanych z narastającymi potrzebami z zakresu budowy i rozwoju nowoczesnych gospodarstw rolnych, w tym ferm drobiu;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2)  § 12 ust. 4 pkt 2 oraz pkt 3 „maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%” oraz “minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%”	-	uwaga nieuwzględniona			
27			[kwestionuję] § 12 ust. 4 pkt 4 lit d) oraz e) [maksymalna wysokość budowli: 25m (...) maksymalna wysokość (...) w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m, w przypadku pozostałych budynków: 9,5m ”] - jako że określona ww. postanowieniem maksymalna, dopuszczalna wysokość zabudowy została ukształtowana na poziomie zbyt niskim, nieuwzględniającym potrzeb związanych z prowadzeniem nowoczesnych gospodarstw rolnych oraz ferm inwentarskich (np. koniecznością budowy silosów, których wysokość może kształtować się w przedziale 15-30 m lub budowy	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2) § 12 ust. 4 pkt 4 lit d) oraz e) “maksymalna wysokość budowli: 25m” oraz “maksymalna wysokość (...) w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m, w przypadku pozostałych budynków: 9,5m ”	-	uwaga nieuwzględniona			



			budynków magazynowych o wysokości do 26 m).							
28			[wnoszę o] zniesienie w całości zakazów wprowadzonych w § 8 ust. 1 pkt 1-3 planu (tj. zakazu lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakazu lokalizacji obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko);	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu § 8 ust. 1 pkt 1-3 "Zakazuje się lokalizacji: (...) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska, (...) obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP, (...) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko."</i>	-	uwaga nieuwzględniona			
29			[wnoszę o] zmianę przeznaczenia podstawowego określonego w § 12 ust. 2 pkt 1 planu dla terenów sklasyfikowanych pod symbolem PR.1 i PR.2, a to poprzez rozszerzenie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób, który umożliwi Spółce realizację na terenach o powyższej klasyfikacji inwestycji, dla której prowadzone jest przed tut. Wójtem Gminy postępowanie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie fermy drobiu o obsadzie powyżej 1110 DJP;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2) § 12 ust. 2 pkt 1 "Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje: (...)przeznaczenie podstawowe: (...)pola uprawne i sady, (...)chów i/lub hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP, (...)łąki i pastwiska, uprawy szklarniowe;"</i>	-	uwaga nieuwzględniona			
30			[wnoszę o] zniesienie w całości § 12 ust. 3 pkt 1 lit. a) planu lub ewentualnie zmianę wskazanego postanowienia planu w sposób, który nie zablokuje Spółce możliwości realizacji inwestycji, o której mowa w pkt 20 powyżej;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	<i>DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2) § 12 ust. 3 pkt 1 lit. a) " ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu: (...) realizację przeznaczenia terenu w postaci: (...)zabudowy o funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP, zabudowy zagrodowej i/lub obsługi produkcji rolnej – dopuszcza się wyłącznie w obrębie gospodarstwa rolnego o areale przekraczającym 3,27 ha;"</i>	-	uwaga nieuwzględniona			

31		[wnoszę o] odpowiednie zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy, o którym mowa w § 12 ust. 4 pkt 1 lit b ze współczynnika 0,6 do 1,0;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2)  § 12 ust. 4 pkt 1 lit b " intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:(...) maksymalna - 0,6;	-	uwaga nieuwzględniona			
32		[wnoszę o] odpowiednie zwiększenie wskaźnika maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (§12 ust. 4 pkt 2) z 25% do 75%;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2)  §12 ust. 4 pkt 2 "maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,"	-	uwaga nieuwzględniona			
33		[wnoszę o] odpowiednie zmniejszenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (§12 ust. 4 pkt 3) z 50% do 25%;	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2)  §12 ust. 4 pkt 3 " minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;	-	uwaga nieuwzględniona			
34		[wnoszę o] odpowiednie zwiększenie maksymalnych, dopuszczalnych wysokości budynków i innych obiektów budowlanych, w stopniu uwzględniającym konieczność zapewnienia możliwości rozwoju racjonalnej gospodarki rolnej (np. budowy silosów o wysokości nawet do 30 m a budynków inwentarskich do 26 m).	dz. nr ewid. 103, 104, 105, 106 (obręb geodezyjny Brzezinki Stare w gminie Tczów, KW nr RA1Z/00010676/2, KW nr RA1Z/00021543/1)	DZIAŁ III Ustalenia szczegółowe (dla terenów PR.1 i PR.2) § 12 ust. 4 pkt 4 lit d) oraz e) "maksymalna wysokość budowli: 25m" oraz "maksymalna wysokość (...) w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m, w przypadku pozostałych budynków: 9,5m "	-	uwaga nieuwzględniona			

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXIII/396/2024  
Rady Gminy Tczów  
z dnia 15 kwietnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy w Tczowie rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Brzezinki Stare w gminie Tczów, powiat zwoleński woj. mazowieckie – etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

§1

W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Brzezinki Stare w gminie Tczów, powiat zwoleński woj. mazowieckie – etap I oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że w granicach jego opracowania nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy.

§2

Stosownie do ustalenia zawartego w §1 stwierdza się, że wszelkie elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów prywatnych (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXIII/396/2024

Rady Gminy Teczów

z dnia 15 kwietnia 2024 r.

Zalacznik4.xml

**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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**