*PROJEKT*

# UCHWAŁA NR XXXVII/1972021

**RADY GMINY TCZÓW**

**z dnia 24 lutego 2021 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 2020 r., poz. 715 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 2020 r., poz. 293 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 uchwala, co następuje:

# DZIAŁ I

**Ustalenia wstępne**

**§ 1**

1. Uchwala 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:
2. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
4. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
5. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
6. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
7. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
8. maksymalną wysokość zabudowy,
9. minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,
10. linie zabudowy,
11. gabaryty obiektów;
12. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
13. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;
14. W planie nie określa się:
15. zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby regulacji;
16. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ponieważ na obszarach objętych planem nie występują:
17. obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
18. krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
19. dobra kultury współczesnej;
20. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej
21. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji;
22. 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:
23. obszary ani tereny górnicze,
24. udokumentowane złoża kopalin,
25. obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
26. obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
27. krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
28. 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:
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
4. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.
5. 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.
6. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
7. granice obszaru objętego planem;
8. linie rozgraniczające tereny;
9. barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
10. nieprzekraczalne linie zabudowy;
11. linie zabudowy realizowane na podstawie przepisów odrębnych;
12. strefy ochronnej przewodu energetycznego;
13. wymiarowanie elementów rysunku planu.
14. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

**§ 4**

1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:
2. **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
3. **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4. **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5. **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
6. **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
7. **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;
8. **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
9. **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;
10. **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
11. **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;
12. **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;
13. **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;
14. **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci pod kątem od 0° do 12°;
15. **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;
16. **obsługa produkcji rolnej** – budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wraz z obiektami towarzyszącymi;
17. **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
18. **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;
19. **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:
2. tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **PR**;
3. tereny leśne – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL;**
4. teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW.**
5. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

**Rozdział 2**

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

**§ 6**

1. W obrębie obszaru objętego planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.
2. W ramach inwestycji dotyczących budynków użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie przystosowania tych budynków i/lub zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Przy realizacji przeznaczenia terenu nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:
4. dróg pożarowych,
5. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

**§ 7**

1. W zakresie linii zabudowy ustala się:
2. lokalizację zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
3. 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;
4. linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wnętrzowe stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury; lokalizacja ww. obiektów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. 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 m2 pow. obiektu | 5 |

1. 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.
2. Pozostałe ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

**Rozdział 3**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 8**

1. Zakazuje się lokalizacji:
2. zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska,
3. obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP,
4. przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
5. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
6. zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych,
7. 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.
8. Zasady zbierania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
10. 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 wydobycie to:
11. będzie wykonywane bez użycia środków strzałowych,
12. nie będzie większe niż 10 m3 w roku kalendarzowym,
13. będzie zlokalizowane poza terenami **ZL**;
14. nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
15. nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu;
16. zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. 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.
18. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.
19. 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.
20. 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:
2. nakazuje się uwzględnić szczegółową lokalizację i funkcjonowanie urządzeń melioracji wodnych;
3. 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.
4. 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:
2. wskazanej na rysunku planu drogi wewnętrznej **KDW** oraz
3. przyległych do obszarów objętych planem dróg publicznych i wewnętrznych.
4. Wyznacza się teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW.**
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 5 powyżej, ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jak następuje:
6. funkcja: droga dojazdowe do gruntów rolnych, leśnych lub obsługujące działki budowlane (w zależności od lokalizacji względem terenów przeznaczonych ustaleniach planu pod odpowiednie funkcje);
7. nawierzchnia: utwardzona;
8. szerokość jezdni:
9. minimum 3m w przypadku wyodrębnienia jezdni dla ruchu kołowego o nawierzchni utwardzonej,
10. minimum 5m w przypadkach niewymienionych w ustaleniach lit. a);
11. szerokość w liniach rozgraniczających: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren;
12. dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu w postaci ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
13. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).
14. Przy zagospodarowaniu terenu **KDW** w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 6 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 dojść i dojazdów oraz odpowiednie przepisy odrębne o ochronie przeciwpożarowej.

**§ 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, zgodne 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:
6. zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – ze studni indywidualnych
7. dopuszcza się rozbudowę komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę, przy czym rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø 40,
8. 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.
9. odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych: za pomocą indywidualnych systemów gromadzenia i/lub oczyszczania ścieków: zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe, oczyszczalni przydomowych lub indywidulanych, 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;
10. 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:
11. Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
12. Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
13. w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
14. 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;
15. dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
16. zakazuje się zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
17. 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;
18. w zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:
19. zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
20. dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych - mikroinstalacji;
21. zasilanie w energię cieplną 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.,

1. minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;
2. w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
3. dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
4. w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.
5. 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:
3. przeznaczenie podstawowe:
4. pola uprawne i sady,
5. chów i/lub hodowla zwierząt w obiektach inwentarskich o obsadzie nie większej niż 20 DJP,
6. łąki i pastwiska,
7. uprawy szklarniowe;
8. przeznaczenie uzupełniające:
9. zabudowa zagrodowa,
10. obsługa produkcji rolnej,
11. wody powierzchniowe śródlądowe,
12. zieleń nieurządzona,
13. lasy,
14. obiekty towarzyszące.
15. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:
16. ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:
17. 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;
18. realizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
19. realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
20. realizację funkcji lasów dopuszcza się na gruntach innych niż sklasyfikowane jako grunty rolne klas I-III oraz jako grunty rolne pochodzenia organicznego;
21. geometria dachów nowych budynków:
22. 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
23. dachy strome: jednopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
24. dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
25. w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.
26. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
27. intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
28. minimalna - 0,01,
29. maksymalna - 0,6;
30. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
31. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
32. gabaryty nowych obiektów:
33. szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 20m;
34. dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 30m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
35. szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;
36. maksymalna wysokość budowli: 25m;
37. maksymalna wysokość budynków:

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

1. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
2. z wyznaczonej na rysunku planu drogi **KDW**;
3. dopuszcza się skomunikowanie za pomocą dróg publicznych i/lub dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania;
4. dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.
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 5%.

**§ 13**

1. Wyznacza się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZL.1** do **ZL.9**.
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:
4. zakaz zabudowy budynkami;
5. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.
6. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:
7. z wyznaczonej na rysunku planu drogi KDW lub:
8. za pośrednictwem dojazdów do pól i terenów leśnych realizowanych w ramach przeznaczenia terenów **PR.1** i **PR.2**;
9. dopuszcza się skomunikowanie za pomocą dróg publicznych i/lub dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania.
10. 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.

Przewodniczący Rady Gminy:

....................................................

**Uzasadnienie**

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w ramach wykonania przez Wójta Gminy Tczów przepisów uchwały Nr X/57/2019 z dnia 29 maja 2019 r. z późniejszymi zmianami, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Brzezinki Stare w gminie Tczów, powiat zwoleński woj. mazowieckie, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi.

Uzasadnieniem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru było ustalenie przeznaczenia terenów i zasad zagospodarowania w obrębie Brzezinki Stare, w szczególności eliminacja zagrożeń dla realizacji ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów ze strony niekontrolowanego zainwestowania, w tym zainwestowania stwarzającego potencjalne konflikty funkcjonalno-przestrzenne. Okolicznością uzasadniającą wydzielenie etapu I jego opracowania (w tym także późniejszej korekty granic opracowania tego etapu) była potrzeba przyspieszenia procedury planistycznej w odniesieniu do obszaru poddanego największej presji inwestycyjnej. Obszar objęty etapem I opracowania przedmiotowego planu w całości zawiera się w obrębie obszaru objętego opracowaniem planu, wyznaczonego w uchwale Nr X/57/2019 z dnia 29 maja 2019 r. Wydzielenie tego etapu nie skutkowało zatem koniecznością ponowienia jakichkolwiek dokonanych już czynności w ramach procedury sporządzania planu. Były one jedynie przedmiotem podania do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia i obwieszczenia o przyjęciu uchwały inicjującej, celem poinformowania zainteresowanych o zasięgu opracowania poddanego dalszej procedurze planistycznej w stosunku do pierwotnego obszaru objętego opracowaniem planu.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. W szczególności wynika to z faktu, że objęty planem znajduje się poza zasięgiem obszarów wyznaczonych w ramach sieci Natura 2000 i realizacja przeznaczenia zgodnie z ustaleniami planu nie może bezpośrednio oddziaływać na nie. Ze względu na odległość (od 5,16 km do 5,36 km) niskie jest prawdopodobieństwo oddziaływania negatywnego o znaczącym oddziaływaniu pośrednim zarówno na obszar Natura 2000 PLB 140013 Ostoja Kozienicka, PLH 140035 Puszcza Kozienicka i Natura 2000 Dolina Zwoleńki PLH140006. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, o których mowa w art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wnioski do przedmiotowej planu zostały zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do jej sporządzania w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostały w projekcie uwzględnione w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom lokalnym i biorąc pod uwagę regulacje jakie mogą być przedmiotem planu. Ponadto wnioski do planu złożone zostały na skutek ogłoszenie i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, przez podmioty zainteresowane realizacją na przedmiotowym obszarze przedsięwzięcia polegającego na lokalizacji fermy drobiu o obsadzie powyżej 1 000 DJP, sklasyfikowanego jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Projekt przedmiotowej planu został sporządzony równolegle z oceną oddziaływania na środowisko i zmiany wynikające z konieczności dotrzymania standardów ochrony środowiska wprowadzone były do niego na bieżąco. W szczególności brano pod uwagę problemy ochrony środowiska i stan zagospodarowania obszaru opracowania i zapisy planu nakierowano na:

* ochrona zasobów naturalnych gminy jakimi jest rolnicza przestrzeń produkcyjna;
* ograniczenie możliwości lokalizacji inwestycji konfliktowych i uciążliwych dla środowiska;
* uwzględnienie konieczności realizacji inwestycji przy jednoczesnym rozwoju zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę;
* uwzględnienie w planie celowej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ostatecznie ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko wykazały brak konieczności wprowadzania modyfikacji w przedmiotowym planie. Podsumowując przeprowadzoną prognozę stwierdzono, że prawidłowa i zgodna z prawem realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego, ponadlokalnego wpływu na środowisko. Ostateczne wnioski z przeprowadzonej analizy dotyczyły określenia przekształceń w środowisku wynikających realizacji ustaleń planu.

Niniejszy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu planu zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

**Uzasadnienie w zakresie wymagań art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy o pzp, projekt planu przyjmowany jest wraz z uzasadnieniem, zawierającym w szczególności:

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

Ad. 1: Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy**  (*W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się …”* [patrz pkt.1-13]) | | |
| **pkt** | **Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym** | **Sposób realizacji w przedmiotowym planie** |
| 1 | wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury | sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu |
| 2 | walory architektoniczne i krajobrazowe | nie dotyczy |
| 3 | wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych | a) ustalenia w zakresie ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych dla całego obszaru objętego planem  b) ustalenia w zakresie ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia dla całego obszaru objętego planem  d) ustalenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek budowlanych dla poszczególnych terenów  e) utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej |
| 4 | wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | nie dotyczy |
| 5 | wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych | a) dopuszczenie lokalizacji zabudowy wyłącznie poza zasięgiem przewidywalnych zagrożeń naturalnych  b) zakaz lokalizacji inwestycji mogących powodować konflikty funkcjonalne z zabudową istniejąca poza obszarem objętym planem |
| 6 | walory ekonomiczne przestrzeni | a) ustalenie zasad zagospodarowania terenów w sposób niekonfliktowy w stosunku do funkcji zagospodarowania obszarów sąsiednich  b) umożliwienie kontynuacji i rozwoju dotychczasowych funkcji gospodarczych na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej |
| 7 | prawo własności | ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności do regulacji wynikających z przepisów odrębnych, wymogów zachowania ładu przestrzennego, ochrony jakości środowiska i interesu mieszkańców terenów sąsiednich |
| 8 | potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa | nie dotyczy (w stosunku do obszarów objętych planem nie zostały sformułowane przez odpowiednie organy uzgadniające żadne wymagania dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa) |
| 9 | potrzeby interesu publicznego | sformułowanie ustaleń umożliwiających modernizację i rozbudowę publicznych sieci infrastruktury technicznej |
| 10 | potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych | sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury, w tym sieci szerokopasmowych |
| 11 | zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych |  |
| 12 | zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności | nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa, brak wpływu planowanego zagospodarowania na jakość i zasoby wód możliwych do wykorzystania do celów zaopatrzenia ludności) |
| **Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy**  („*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”*) | | |
| 1 | konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **interesu publicznego** | zabezpieczenie możliwości funkcjonowania i rozwoju systemów infrastruktury technicznej i komunikacji |
| 2 | konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **interesu prywatnego** | umożliwienie realizacji interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości na obszarze objętym planem i poza nim, z zastrzeżeniem ograniczeń dla inwestycji powodujących konflikty funkcjonalno-przestrzenne |
| 3 | konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **ochrony istniejącego zagospodarowania** | ustalenia umożliwiające kontynuację i rozwój dotychczasowych form zagospodarowania obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa wiejskiego w sołectwie Brzezinki Stare |
| 4 | zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi | przyjęte rozwiązania są zgodne z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, prognozy środowiskowej i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu |
| **Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy**  (*„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: …”* [patrz pkt.1-4]) | | |
| **pkt** | **Zasady zachowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni** | **Sposób realizacji w przedmiotowym planie** |
| 1 | kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego | nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa, brak wpływu planowanego zagospodarowania na transportochłonność układu przestrzennego) |
| 2 | lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu | nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa, brak wpływu planowanego zagospodarowania na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego) |
| 3 | zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów | nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa, brak wpływu planowanego zagospodarowania na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów) |
| 4 | planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy | nie dotyczy – obszar objęty opracowaniem nie obejmuje obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a obowiązujące studium u.ik.z.p. gminy obszarów takich nie definiuje. |
| 5 | planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy | nie dotyczy (przedmiotem planu nie są tereny osadnictwa). |

Ad. 2: Do dnia poddania projektu planu procedurze opiniowania i uzgodnień, Rada Gminy Tczów nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie przeprowadzona została również analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy.

Ad. 3: Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, jego przyjęcie nie będzie generować kosztów związanych z realizacją inwestycji celu publicznego (drogowych oraz infrastrukturalnych). Nie przewiduje się także innych istotnych skutków przyjęcia planu dla finansów gminy.

**Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów”**

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów”, uchwalone uchwałą Nr XXXI/174/2001 Rady Gminy w Tczowie z dnia 08 czerwca 2001 r., ustala preferencje funkcjonalne dla wskazanych na rysunku studium obszarów zabudowanych i wskazanych do zabudowy oraz dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

W granicach opracowania planu znajdują się wyłącznie obszary określone w studium jako obszary rolniczej i/lub leśnej przestrzeni produkcyjnej. Studium nie wskazuje w obrębie tego obszarów żadnych terenów z preferencją dla zabudowy o określonej funkcji.

Dla obszarów rolniczej i/lub leśnej przestrzeni produkcyjnej sformułowano odpowiednie zasady zagospodarowania, przy czym problematyki regulowanej ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczą zasady sformułowane jak następuje:

*„W polityce gospodarowania obszarami rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako główne zasady i kierunki zagospodarowania przyjmuje się:*

* + *Utrzymanie i utrwalanie w terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej wiodącej funkcji produkcji rolniczej w rejonach cechujących się dobrymi i średnimi warunkami naturalnymi gleb dla rolnictwa;*
  + *Rozwijanie produkcji rolniczej uznawanej za dział specjalny (nasadzenia krzewów owocowych i jagodowych, sady, warzywa w tunelach) szczególnie w obszarach (strefach) o potencjalnych możliwościach do prowadzenia towarowej produkcji rolniczej (środkowe i południowo-wschodnie obszary gminy);*

*…*

* + *Racjonalne gospodarowanie w obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez między innymi:*
* *ochronę, najlepszych gleb użytkowanych rolniczo przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze, zwłaszcza zwartych kompleksów glebowo-rolniczych żytniego bardzo dobrego i dobrego oraz zbożowo pastewnego mocnego;*
* *zwiększanie produktywności użytków rolnych i poprawa wartości użytkowej gruntów poprzez między innymi:*
* *zwiększanie retencji, działania melioracyjne nawadniająco- odwadniające, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowywanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.);*
* *utrzymanie w użytkowaniu rolniczym trwałych kultur rolniczych, wieloletnich trwałych nasadzeń drzew i krzewów owocowych;*
* *utrzymywanie i powiększanie trwałych użytków zielonych z uwagi na bazę paszową dla produkcji zwierzęcej oraz szczególne funkcje w regionalnej sieci ekologicznej;*
  + *Lokalizowanie i realizowanie obiektów nie zmieniających charakteru gruntów rolnych takich jak:*
* *budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń wchodzących w skład gospodarstw rolnych i służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;*
* *budynków i urządzeń służących bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny (budynki gospodarcze; szklarnie, tunele; kotłownie do ogrzewania obiektów produkcyjnych; obiekty przeznaczone do produkcji drobiu rzeźnego, niosek i zwierząt futerkowych; obiekty do produkcji grzybów i grzybni; magazyny paszowe, chłodnie, przechowalnie; deszczownie, urządzenia melioracyjne; urządzenia do wykorzystywania na cele produkcyjne naturalnych źródeł energii - wiatru, spadku wód);*
* *dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych;*
* *urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, urządzeń kanalizacji, utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;*
* *Zachowywanie odległości 20 metrów od obszarów upraw wymagających intensywnego stosowania środków ochrony roślin w odniesieniu do: budynków mieszkalnych i zabudowań inwentarskich, pasiek, upraw zielarskich, ogrodów działkowych, rezerwatów przyrody, wód powierzchniowych oraz od granicy wewnętrznego terenu ochrony strefy pośredniej źródeł i ujęć wody, dróg publicznych;*
* *W istniejącej rozproszonej zabudowie zagrodowej adaptowanie, porządkowanie, odtwarzanie zainwestowania, budowa nowych domów" mieszkalnych i innych budynków wchodzących w skład gospodarstw rolnych i służących produkcji rolniczej, adaptacja na cele wypoczynkowe lub usługowe;*
* *Dopuszczenie lokalizacji obiektów podstawowego (lokalnego) uzbrojenia terenu m.in. drogi publiczne, linie energetyczne, linie telekomunikacyjne, sieci kanalizacyjne, wodociągowe, gazociągowe, lokalne punkty gospodarki odpadami, wraz z obiektami gospodarki komunalnej związanymi z ich eksploatacją;*
* *Dopuszczenie eksploatacji kopalin na cele lokalne w trybie przepisów prawa geologicznego i górniczego z uwzględnieniem ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zagospodarowaniu przestrzennym. (Na podmiocie gospodarczym eksploatującym kopaliny ciąży obowiązek racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopalin oraz sukcesywne prowadzenie rekultywacji. Wniosek o koncesję na eksploatację jest przedmiotem "opinii" Samorządu Gminy, a decyzja na eksploatację przedmiotem "uzgodnienia" z Samorządem Gminy);*
* *Ochronę występujących wewnątrz kompleksów rolnych elementów cennych przyrodniczo np. źródlisk, torfowisk, oczek wodnych, podmokłości z łąkami, drobnych obszarów leśnych, itp.;*
* *Wzbogacanie krajobrazu i mikroklimatu poprzez wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przywodnych, przydrożnych, przyzagrodowych i innych z uwzględnianiem gatunków rodzimych;*
* *Sukcesywne wyłączanie z produkcji rolniczej terenów o najniższej przydatności rolniczej przestrzeni produkcyjnej (gleby klasy VIz, VI z enklawami V) między innymi poprzez zalesianie. (Do zalesienia mogą być przede wszystkim przeznaczane: grunty orne zaliczane do kompleksu żytniego bardzo słabego; gleby żytnie słabe jeżeli stanowią enklawy i półenklawy śródleśne lub występują płatowo wśród gleb żytnich bardzo słabych; śródleśne grunty orne wszystkich kompleksów, gdy szerokość działki nie przekracza 50 m. Zalesianie nie może dzielić gruntów ornych na powierzchnie mniejsze od 5 ha i szerokości mniejszej od 50 w rozdrobnionych gospodarstwach rolnych oraz 10 ha i szerokości 200 m na terenach wielkopowierzchniowej gospodarki rolnej. Grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - art. 14 ust.3 ustawy o lasach).”*

Ustalenia studium nie zawierają żadnych wskaźników ani parametrów zabudowy i zagospodarowania przypisanych do przedmiotowych obszarów, które winny być uwzględnione w ustaleniach planów miejscowych. Ustalenia studium nie wskazują także skonkretyzowanych lokalizacji zabudowy o funkcjach dopuszczonych do realizacji w obrębie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (w tym zwłaszcza budynków i urządzeń służących bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny), co umożliwia określenie rodzajów, skali i zasad lokalizacji takiej zabudowy na etapie sporządzania planu miejscowego, w zależności od konkretnych uwarunkowań lokalnych.

Studium wskazuje ponadto obszary systemu przyrodniczego, dla których formuje dodatkowe zasady zagospodarowania terenów. Obszar objęty planem w ok. 80% zawiera się w obrębie obszarów systemu przyrodniczego, dla których ustalono w studium zasady zagospodarowania jak następuje:

* + *„Dla wszystkich terenów budujących sieć ekologiczną*

*- Zachowanie wielkości i wartości ekologicznych komponentów środowiska budujących system przyrodniczy.*

*- Zachowanie wielkości i wartości oraz walorów krajobrazowych terenów wchodzących w skład systemu przyrodniczego:*

*…*

* *znaczeniu lokalnym - korytarzy ekologicznych, obszarów węzłowych, sięgaczy i punktów ekologicznych.*
* *Zachowanie przestrzennej ciągłości pomiędzy elementami systemu, a także tworzenie ciągów ekologicznych łączących punkty ekologiczne.*
* *Podnoszenie potencjału obszarów systemu między innymi poprzez: zalesianie i zadrzewianie gruntów nieprzydatnych rolniczo, terenów zdegradowanych, dla wyrównywania granicy lasów, celem połączenia rozproszonych drobnych powierzchni leśnych, wododziałów, obszarów infiltracyjnych, stref izolacyjnych wokół obiektów wpływających negatywnie na warunki aerosanitarne (np. wzdłuż trasy Nr 12), obejmowanie ochroną terenów cennych przyrodniczo na podstawie waloryzacji wartości środowiska przyrodniczego.*
* *Odtwarzanie lub wzbogacanie wartości ekologicznych, które uległy degradacji (poprawa stosunków wodnych, rekultywacja dzikich wyrobisk, ochrona wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, ujęć dla celów komunalnych wraz ze strefą ochrony pośredniej zewnętrzną).*
* *Uwzględnianie w zagospodarowywaniu terenu zachowania przyrodniczych korytarzy wentylacyjnych, utrzymanie ich drożności umożliwiających swobodny przepływ powietrza i migrację gatunków.*
* *Uwzględnianie w zagospodarowaniu terenu zachowania węzłów ekologicznych jako obszarów wspomagających, zasilających inne tereny.*
* *Ograniczanie lokalizacji obiektów kubaturowych w dolinach do budowli przewidywanych prawem wodnym.*
* *Unikanie prowadzenia w dnach dolin podziemnych przewodów infrastruktury technicznej.*
* *Preferowanie ekstensywnej zabudowy z dużym udziałem zieleni w obrębie systemu - poza dolinami, lasami.*
* *Niedopuszczanie do lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz ograniczanie lokalizacji mogących pogorszyć stan środowiska ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód podziemnych.*
* *Niedopuszczanie do przekształcania istniejącej zabudowy na cele mogące pogorszyć stan środowiska.*
* *Eliminowanie negatywnego wpływu na środowisko obiektów produkcyjno-usługowych poprzez zabezpieczenia techniczne i inne rozwiązania zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadą zrównoważonego rozwoju.*
* *Tworzenie leśnych stref buforowych oddzielających uciążliwe obiekty ekologiczne od otoczenia (oczyszczalnie ścieków, wysypiska) czy też nieestetyczne budowle.*
* *Adaptowanie i realizowanie obiektów związanych z utrzymywaniem i ochroną systemu przyrodniczego, a w szczególności ekosystemów leśnych jak gajówki, leśniczówki itp.*
* *Prowadzenie prac melioracyjnych z uwzględnieniem aspektu ekologicznego, tzn. stosowanie rozwiązań dwustronnych nawadniająco-odwadniających oraz właściwa konserwacja urządzeń i obiektów hydrotechnicznych.*
* *Promowanie różnorodnych form rolnictwa ekologicznego i produkcji integrowanej na terenach rolnych systemu.*
* *Zagospodarowanie terenów o różnych funkcjach przy założeniu zrównoważonego udziału funkcji mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjnych, rekreacyjnych nie stwarzających kolizji z funkcją ekologiczną.*
* *Przestrzeganie w obszarach objętych ochroną prawną, zasad użytkowania określonych w aktach prawnych ustanawiających formy ochrony.”*

Wyżej przytoczone zasady zostały zrealizowane w projekcie planu odpowiednio poprzez:

1. Wyznaczenie trenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **PR.1** i **PR.2,** z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy o funkcji wyłącznie rolniczej, w obrębie obszarów zaliczonych do tej kategorii w ustaleniach studium.
2. Wyznaczenie terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL.1-9** w ramach istniejących enklaw leśnych o powierzchni kwalifikującej je jako lasy zgodnie z prawem o lasach.
3. Ustalenie zasad i wskaźników zabudowy w sposób umożliwiający kontynuację istniejących form i gabarytów zabudowy w sołectwie Brzezinki Stare i sołectwach sąsiednich.
4. Ustalenie zasad rozwoju systemów infrastruktury i komunikacji.
5. Ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz ograniczeń skali dla funkcji chowu i hodowli zwierząt (ze względu na lokalizację obszaru objętego planem w obrębie obszarów systemu przyrodniczego i/lub w sąsiedztwie terenów osiedleńczych).
6. Dopuszczenie eksploatacji kruszyw w ograniczonej skali na potrzeby własne właścicieli nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Brzezinki Stare w gminie Tczów, powiat zwoleński woj. mazowieckie – etap I z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tczów.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.