

UCHWAŁA Nr _____ / _____ / _____
RADY GMINY ZAWIDZ
z dnia _____ r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie
geodezyjnym Żabowo, Osiek, Osiek Włostybory, Osiek Piaseczny, Kosemin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z Uchwałą Rady Gminy Zawidz Nr 114/XXI/2020 z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Żabowo, Osiek, Osiek Włostybory, Osiek Piaseczny, Kosemin, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawidz przyjętego uchwałą nr 175/XXXIV/2014 Rady Gminy Zawidz z dnia 18 września 2014 r., zmienionego uchwałą nr 60/X/2015 Rady Gminy Zawidz z dnia 30 października 2015 r., Rada Gminy Zawidz uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

- §1.** 1. Uchwala się „**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Żabowo, Osiek, Osiek Włostybory, Osiek Piaseczny, Kosemin**”, którego granice wyznaczają granice obrębów ewidencyjnych: Żabowo, Osiek, Osiek Włostybory, Osiek Piaseczny, Kosemin, zwany dalej planem.
2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej sporządzonej w skali 1:2000 stanowiącej załączniki nr 1A – 1F i będącej integralną częścią uchwały.
3. Integralną częścią uchwały jest ponadto:
- 1) załącznik nr 2 do uchwały stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
 - 2) załącznik nr 3 do uchwały stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 3) załącznik nr 4 do uchwały stanowiący dane przestrzenne.
- §2.** Ilekroć w planie jest mowa o:
- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
 - 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty poziome zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków,
 - c) wykraczających poza tę linię nie więcej niż:
 - 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy, pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami oraz elementy wsparte na słupach, rampy, pochylnie, za wyjątkiem terenów, na których nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tego terenu,
 - 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne elementy detalu architektonicznego, za wyjątkiem terenów, na których nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tego terenu,
 - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii realizowanych jako wolnostojące,
 - e) budowli rolniczych;
- 6) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed datą lub w dacie podjęcia uchwały, a także zabudowę będącą w trakcie realizacji lub dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 8) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§3. 1. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary charakterystycznych odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z § 4;
- 6) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 7) obiekty o wysokich walorach kulturowych - kapliczki i krzyże przydrożne;
- 8) strefa o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, w której obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 9) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu tranzytowego DN1400 Jamał-Europa Zachodnia;
- 10) strefa, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

2. Oznaczenia graficzne określane na rysunku planu, a nie wymienione w ust. 1 uchwały, mają charakter informacyjny.

§4. Użyte w planie symbole terenu oznaczają:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczoną funkcją usługową;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 5) **Uo** – tereny zabudowy usług oświaty;
- 6) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **ZL** – lasy;
- 9) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **WSr** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy;
- 11) **R** – tereny rolnicze;
- 12) **RŁ** – tereny łąk, pastwisk i obniżeń dolinnych;
- 13) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 14) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 15) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 17) **KK** – tereny komunikacji kolejowej.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, w tym zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych w zakresie odległości zabudowy od obszaru kolejowego, od osi skrajnego toru, od granicy (konturu) lasu oraz od rzek i cieków w granicach form ochrony przyrody.

2. Wysokości ustalone w Rozdziale 2 dotyczą kondygnacji nadziemnych. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. Ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek:

- 1) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z postanowieniami niniejszego planu;
- 2) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu:

- a) zlokalizowanych w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy – dopuszcza się przebudowę i remont, zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu,
 - b) o wysokości wyższej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu,
 - c) o intensywności większej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu,
 - d) o dachach posiadających geometrię oraz pokrycie inne niż ustalone planem - dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku oraz dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu;
- 3) dla istniejących budynków, których funkcja koliduje z przeznaczeniem podstawowym - dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont oraz zmianę konstrukcji dachu na zasadach zgodnych z ustaleniami planu.
4. Zezwala się na lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.
5. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.

6. Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych (w tym bieli) oraz w odcieniach szarości, jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego.

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

1. Na rysunku planu wskazano granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, na terenie którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
2. Na rysunku planu wskazano lokalizację użytków ekologicznych, na terenie których obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
3. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, funkcjonowaniem dróg oraz eksploatacją instalacji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, także poza teren, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania.
4. Ustala się nakaz, by uciążliwości generowane przez obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - 1) należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego, systemów wykorzystujących odnawialne źródła energii, w szczególności takie jak: energię elektryczną, energię słoneczną, pompy ciepła, w tym urządzeń kogeneracyjnych.

6. Dla ochrony powietrza atmosferycznego dla nowych inwestycji ustala się zakaz przechowywania na otwartych placach składowych materiałów powodujących pylenie.

7. Dla celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, na terenach przewidzianych pod zabudowę, ustala się uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczoną funkcją usługową (RM) jak dla „terenów zabudowy zagrodowej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 4) dla terenów zabudowy usług oświaty (Uo) jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

9. Obszar objęty planem znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne uwzględniające wymogi ochrony wód podziemnych.

§7. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

1. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU) należy otaczać pasami zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,0 m w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

2. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych oraz dojazdów i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

3. Ustala się obowiązek zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

§8. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na rysunku planu wskazano obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków – wiatrak koźlak w miejscowości Kosemin, dla którego ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

- 1) przy przebudowie i remoncie obowiązek zachowania lub odtworzenia historycznej bryły i formy architektonicznej;
- 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy.

2. Na rysunku planu wskazano stanowiska archeologiczne oraz strefy występowania skupisk stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w granicach działek, na których zlokalizowane są stanowiska archeologiczne lub w granicach stref występowania skupisk stanowisk archeologicznych;
- 2) ochronę oraz wszelkie działania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Obejmuje się ochroną kapliczki i krzyże przydrożne, wskazane na rysunku planu, dla których ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) nakaz zachowania kompozycji, formy i cech stylowych obiektów;
- 2) dopuszcza się przeniesienie lub przesunięcie obiektów w przypadku kolizji z planowaną inwestycją;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających w promieniu 5,0 m od kapliczki/krzyża przydrożnego.

4. Na obszarze opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie ustala się zasad ich ochrony.

§9. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Parametry zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 2 niniejszej uchwały, a linie zabudowy określono na rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na działkach mniejszych niż ustalono w planie w przypadku, gdy zostały one wydzielone przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

3. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Na rysunku planu oznaczono:
 - 1) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciańska;
 - 2) granice użytków ekologicznych;
 - 3) granice terenów zamkniętych kolejowych;
 - 4) granice stref, w których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
 - 5) granice strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu tranzytowego DN1400 Jamał-Europa Zachodnia.
2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 5 prowadzona jest w oparciu o przepisy odrębne oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§11. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości innych niż rolne i leśne:
 - 1) minimalna powierzchnia działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności oraz placów do zawracania.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek pod drogi oraz działek pod inne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, nie stanowią inaczej:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 5 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu – 2 m,

- c) kąt w przedziale 15° - 165° przy tworzeniu trójkątów widoczności, placów do zawracania oraz w obrębie łuków drogi wynikających z przebiegu pasa drogowego określonego za pomocą linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§12. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Ustala się maksymalną obsadę pojedynczego budynku inwentarskiego nieprzekraczającą 40DJP na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczoną funkcją usługową (RM).

2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii.

3. Ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt stanowiącej dział specjalny produkcji rolnej w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych.

4. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków – wiatrak koźlak;
- 2) stanowiska archeologiczne oraz strefy występowania skupisk stanowisk archeologicznych ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) obiekty o wysokich walorach kulturowych - kapliczki i krzyże przydrożne;
- 4) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska;
- 5) użytki ekologiczne;
- 6) strefę o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, w której obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 7) strefę kontrolowaną wzdłuż gazociągu tranzytowego DN1400 Jamał-Europa Zachodnia;
- 8) strefy, w których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

5. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 4 pkt 1 - 3 obowiązują ustalenia zawarte w § 8 oraz przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 4 pkt 4 - 6 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

7. Dla zlokalizowanego w granicach planu gazociągu tranzytowego DN1400 relacji Jamał-Europa Zachodnia o ciśnieniu 8,4 MPa (rok budowy 1999) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować pas eksploatacyjny o szerokości 10,0 m, tj. 1 m na północ od światłowodu i 4 m na południe od osi gazociągu, z wyjątkiem terenów leśnych, na których wynosi on 8,0 m, w którym dopuszcza się wykonywanie ogółu czynności niezbędnych do trwałego i bezpiecznego funkcjonowania urządzenia przesyłowego;
- 2) zachować obszar strefy kontrolowanej, o której mowa w ust. 4 pkt 7, jak dla gazociągów wybudowanych przed 12.12.2001 r., w granicach której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w tym lokalizowania obiektów budowlanych, obiektów terenowych, lokalizowania hałd i nasypów, składów i magazynów oraz nasadzania roślinności wysokiej wynikające z przepisów odrębnych.

8. Do czasu skablowania ustala się obowiązek zachowania pasów technologicznych o szerokości 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN oraz o szerokości 7,0 m dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4 kV (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii).

9. Ustala się obowiązek zachowania pasów technologicznych o szerokości:

- 1) 22,0 m (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii) dla projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110 kV;
- 2) 3,0 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych WN;
- 3) 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii) dla projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 4) 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4 kV.

10. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 8 i 9 obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

11. W granicach stref, w których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, usytuowania budowli, budynków oraz z zakresu usytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych oraz urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

12. W przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne należy zaprojektować i wykonać w sposób niepowodujący negatywnego wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego.

13. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

14. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§13. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Dla nieruchomości mających dostęp do dróg różnych kategorii, obsługę komunikacyjną należy realizować z drogi posiadającej niższą kategorię.

3. Zasady obsługi parkingowej:

1) ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w całości w granicach działki budowlanej;

2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- dla zabudowy zagrodowej – min. 2 stanowiska na jedno gospodarstwo rolne, hodowlane lub ogrodnicze,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
- dla budynków i lokali usługowych innych niż z zakresu usług oświaty – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej;
- dla zabudowy usług oświaty – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej
- dla obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej budynków wchodzących w skład gospodarstwa;

3) dla zabudowy wielofunkcyjnej, ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;

4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz zapewnienia co najmniej:

- 1 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
- 2 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
- 3 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40.

§14. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wymianę i przebudowę.

2. W zakresie systemu wodociągowego i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się:

- 1) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 2) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów sieci wodociągowej - 100 mm.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się użytkowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzanie ścieków pochodzenia zwierzęcego do zbiorników oraz na płytę obornikową, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) odprowadzenie ścieków z budynków usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej - 150 mm.

4. W zakresie odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów do urządzeń i obiektów zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU) dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej, w granicach poszczególnych działek budowlanych, w celach gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 4) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów sieci kanalizacji deszczowej - 150 mm.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) powiązanie terenu objętego planem z istniejącym systemem zasilania poprzez istniejące i projektowane napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne WN, SN i nn oraz stacje transformatorowe 110kV i SN w wykonaniu wnetrzowym i/lub napowietrzonym;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 8 lub z urządzeń kogeneracyjnych.
6. W zakresie systemu gazowego ustala się:
- 1) minimalną średnicę nowobudowanych sieci – 32 mm;
 - 2) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej;
 - 3) zachowanie, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, stref kontrolowanych.
7. Ustalenia w zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) dopuszcza zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust.5;
 - 2) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 8 lub z urządzeń kogeneracyjnych.
8. W zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii:
- 1) w granicach planu dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem pkt. 2, 3, 5 i 6;
 - 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na gruntach ornych klas I-III;
 - 3) ustala się możliwość lokalizacji niezamontowanych na budynku urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW w granicach obszarów rozmieszczenia tych urządzeń, o których mowa w §16 ust. 1, z zastrzeżeniem pkt. 4, 5 i 6;
 - 4) ograniczenie mocy, o którym mowa w pkt. 1 nie dotyczy urządzeń zamontowanych na budynkach;
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5 kW;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w pkt. 1 i 3 wynoszącą:

- a) dla paneli fotowoltaicznych – 5,0 m,
- b) dla pozostałych urządzeń – 12,0 m.

9. W zakresie sieci teletechnicznej: ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie sieci systemu melioracji wodnej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, zastosowanie rozwiązań zastępczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) utrzymanie sieci melioracyjnych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie jego drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem;
- 3) dopuszczenie realizacji nowych elementów systemów melioracji wodnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji.

§16. Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz ich stref ochronnych:

- 1. Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wskazano na rysunku planu.
- 2. Ustala się granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500 kW na środowisko tożsame z granicami obszarów, o których mowa w ust. 1.
- 3. W granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych, ustala się zagospodarowanie terenów zgodnie z § 12 ust. 12 i §14 ust. 8, ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi oraz lokalizację urządzeń wolnostojących w odległości min. 20,0 m od granicy (konturu) lasu.

§17. Ustalenia w zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające terenów komunikacji kolejowej oznaczonych symbolem KK jako terenów lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym;
- 2) linie rozgraniczające dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ jako terenów lokalizacji dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 2

Ustalania szczegółowe

§18. Ustalania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **121RM**:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczoną funkcją usługową.
2. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami **3RM, 4RM, 24RM, 26RM** oraz **91RM** położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, w strefie o szerokości 100 m od brzegów rzek ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących:
 - a) budowli rolniczych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych, urządzeń: melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, stosownie do przepisów odrębnych,
 - b) pozostałych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem lokalizacji pod ziemią poniżej warstwy wegetacyjnej gleby oraz w sposób niepowodujący konieczności zaprzestania rolniczego użytkowania gruntów i niezakłócający tego użytkowania;
 - 3) dla nowo realizowanej zabudowy zagrodowej ustala się lokalizację maksymalnie dwóch budynków inwentarskich na jednej działce budowlanej;
 - 4) w ramach dopuszczonej funkcji usługowej ustala się zakaz realizacji funkcji usługowej niezwiązanej z działalnością rolniczą, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) dopuszcza się funkcje usługowe niezwiązane z działalnością rolniczą na części gruntu rolnego pod zabudową zagrodową, którego powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni gruntu rolnego pod zabudową zagrodową w danym gospodarstwie rolnym, jednak nie więcej niż 0,05 ha;
 - 6) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,0;

- 8) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%;
- 9) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych, usługowych w zabudowie zagrodowej: maks. 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków: maks. 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 10,0 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz nie wyżej niż 8,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych,
 - c) dla budowli rolniczych: maks. 12,0 m,
 - d) dla urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: maks. 20,0 m;
- 10) geometria dachów:
- a) dla budynków mieszkalnych, usługowych w zabudowie zagrodowej: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45° lub dachy płaskie,
 - b) dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45° , dachy jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

§19. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **17MN**:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 800,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 1 pkt 3.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800,0 m².
4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne należy realizować jako wolnostojące;
 - 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych, zieleni, infrastruktury technicznej;
 - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,0;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 60%;
 - 6) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maks. 10,0 m,
- b) dla budynków gospodarczych, garażowych: maks. 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 5,0 m;

7) geometria dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45°,
- b) dla budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW**:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1500,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 1 pkt 3.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500,0 m².
4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych, garażowych, placów zabaw, parkingów, dojść, dojazdów, zieleni, infrastruktury technicznej;
 - 3) powierzchnia zabudowy: maks. 24% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,72;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 25%;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: maks. 2 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 7,5 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garażowych: maks. 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m;
 - 7) geometria dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 30° lub dachy płaskie,
- b) dla budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

§21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U do 6U**:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.
2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości innych niż rolne:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 1 pkt 3.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000,0 m².
4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację parkingów, dojazdów;
 - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,0;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15%;
 - 5) wysokość zabudowy: maks. 10,0 m;
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uo**:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty.
2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 70,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 1 pkt 3.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000,0 m².
4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych, wiat, urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych, zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, dojazdów;
- 2) powierzchnia zabudowy: maks. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,6;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 35%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usług oświaty: maks. 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, wiat: maks. 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 5,0 m;
- 6) wysokość urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych: maks. 10,0 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) dla budynków usług oświaty: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
 - b) dla budynków gospodarczych, wiat: dachy dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

§23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RU do 3RU:

1. Przeznaczenie terenu: obiekty produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) towarzyszącej zabudowy zagrodowej,
 - b) towarzyszących produkcji rolnej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: budowli rolniczych, budynków gospodarczych, garażowych, usługowych, magazynowo-składowych, administracyjno-socjalnych, wiat,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych, urządzeń: melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, stosownie do przepisów odrębnych,
 - d) pozostałych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem lokalizacji pod ziemią poniżej warstwy wegetacyjnej gleby oraz w sposób niepowodujący konieczności zaprzestania rolniczego użytkowania gruntów i niezakłócający tego użytkowania;

- 2) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,2;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maks. 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków i wiat: maks. 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 10,0 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz nie wyżej niż 8,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych,
- 6) wysokość dla budowli rolniczych: maks. 12,0 m;
- 7) wysokość dla urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: maks. 20,0 m,
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45° , dachy jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

§24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP:

1. Przeznaczenie terenu: zieleń urządzonea.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 150 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m,
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11 ust. 1 pkt 3.
3. Zasady sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację towarzyszącej infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i rowerowych;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 70%.

§25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 46ZL:

1. Przeznaczenie terenu: lasy.
2. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna: min. 90%.

- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z gospodarką leśną, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego o przebiegu nadleśnym lub podziemnym umożliwiającym dalsze wykorzystanie gruntów w sposób leśny oraz w sposób niepowodujący konieczności zaprzestania leśnego użytkowania gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 4) ustala się zakaz zabudowy budynkami, a w granicach strefy ochronnej od brzegów rzek w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 5) w sąsiedztwie terenów kolejowych, lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **27WS**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z gospodarką wodną, przejść, przejazdów, przepustów i urządzeń wodnych zabezpieczających brzegi wód;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna: min. 90%.

§27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WSr** do **101WSr**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rowy.
2. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna: min. 70%.
 - 2) ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów;
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń związanych z gospodarką wodną,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych, urządzeń: melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,

- c) lokalizację pozostałych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem lokalizacji pod ziemią oraz w sposób niepowodujący konieczności zaprzestania rolniczego użytkowania gruntów i niezakłócający tego użytkowania;
- 4) dopuszcza się częściowe przekrycie rowów, np. dla potrzeb realizacji dojazdów i dojeść pod warunkiem zachowania ciągłości poszczególnych rowów.

§28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 163R:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.
2. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) w obrębie wyznaczonych linii zabudowy: zabudowy zagrodowej, budowli rolniczych oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych, urządzeń: melioracji wodnych, przeciwpożarowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4,
 - c) pozostałych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem lokalizacji pod ziemią poniżej warstwy wegetacyjnej gleby oraz w sposób niepowodujący konieczności zaprzestania rolniczego użytkowania gruntów i niezakłócający tego użytkowania, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) w granicach strefy ochronnej od brzegów rzek w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 4) w sąsiedztwie terenów kolejowych, lokalizacja drzew i krzewów musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
 - 5) powierzchnia zabudowy: maks. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,6;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna: min. 60%;
 - 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maks. 10,0 m,

- b) dla pozostałych budynków: maks. 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 10,0 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz nie wyżej niż 8,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych,
- 9) wysokość dla budowli rolniczych: maks. 12,0 m,
- 10) wysokość dla urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: maks. 20,0 m,
- 11) geometria dachów:
- a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45° lub dachy płaskie,
 - b) dla pozostałych budynków: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

§29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RŁ** do **47RŁ**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny łąk, pastwisk i obniżeń dolinnych.
2. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zachowanie terenów podmokłych i lokalnych zagłębień terenu z wodą okresowo stojącą;
 - 2) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
 - 3) dopuszcza się lokalizację dojazdowych do gruntów rolnych, urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) w granicach strefy ochronnej od brzegów rzek w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, stosownie do przepisów odrębnych;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 90%.
 - 6) ustala się zakaz nawożenia gnojowicą oraz zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych.

§30. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDZ** do **3KDZ**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.
2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, parkingów;
- 2) szerokość dróg zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających wskazanych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.

§31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **7KDL**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznych, zieleni, parkingów;
- 2) szerokość dróg zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających wskazanych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.

§32. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **73KDD**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznych, zieleni, parkingów.
- 2) szerokość dróg zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających wskazanych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną wszystkich przyległych terenów.

§33. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanych dróg.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznych, zieleni.

- 2) szerokość dróg zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających wskazanych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną wszystkich przylegających terenów.

§34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej, w tym urządzenia, budynki i budowle przeznaczone do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy.
2. Podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy:
 - 1) wysokość zabudowy: maks. 15,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) wysokość budowli i urządzeń: maks. 50,0 m;
 - 3) forma dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych: dowolne;
 - 4) intensywność zabudowy: od 0,0001 do 2,0;
 - 5) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna: dopuszcza się 0%.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

- §35.** Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości: 30%.
- §36.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawidz.
- §37.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

***Przewodniczący
Rady Gminy Zawidz***

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr / / RADY GMINY ZAWIDZ
z dnia r.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Rady Gminy Zawidz Nr 114/XXI/2020 z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Żabowo, Osiek, Osiek Włostybory, Osiek Piaseczny, Kosemin.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie realizacji zabudowy z zakresu obsługi produkcji rolniczej z zapewnieniem ładu przestrzennego i ograniczenia uciążliwości tych obiektów dla otoczenia. W związku z presją w zakresie lokalizacji wielkich ferm hodowlanych konieczne stało się sporządzenie miejscowego planu, który zabezpieczy tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy od uciążliwości spowodowanych funkcjonowaniem tych przedsięwzięć.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury Wójt Gminy Zawidz zawiadomił instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 w/w ustawy o przystąpieniu do sporządzania planu zwracając się jednocześnie z prośbą o składanie wniosków. O przystąpieniu do sporządzania planu ogłoszono również w lokalnej prasie oraz poprzez obwieszczenie, również informując o możliwości i terminie składania wniosków do projektu planu. Na podstawie art. 53 oraz art. 54 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 wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sierpcu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko.

Teren w granicach opracowania przedstawiono na załącznikach 1A-1F (1A – obręb Żabowo, 1B – obręb Osiek, 1C – obręb Osiek Włostybory cz. 1, 1D - obręb Osiek Włostybory cz. 2, 1E – obręb Osiek Piaseczny, 1F – obręb Kosemin). Dla obszaru opracowania planu dominującym przeznaczeniem są tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i obniżeń dolinnych oraz zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczoną funkcją usługową. Uwzględniono także istniejący system komunikacyjny oraz lokalne obiekty usługowe.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. Walory krajobrazowe gminy Zawidz to przede wszystkim Obszar Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska oraz użytki ekologiczne, a także zwarte kompleksy leśne. Ich ochronę w planie zapewniają zapisy odnoszące się do przepisów odrębnych. Ustalone w planie zasady kształtowania krajobrazu umożliwią kreowanie krajobrazu gminy w ujednolicony sposób. Podstawą rozwoju Gminy Zawidz, jako gminy rolniczej, jest m.in. chów i hodowla zwierząt. Kluczowym zatem było takie ustalenie zasad prowadzenia produkcji rolniczej, aby uwzględnione zostały walory ekonomiczne przestrzeni, tj. potrzeba rozwoju rolnictwa z jednej strony oraz minimalizacja generowanych przez nie uciążliwości dla mieszkańców z drugiej strony, zgodnie z celem przystąpienia do sporządzania planu. Aby osiągnąć cel sporządzania planu oraz w celu zapewnienia efektywnego wykorzystania przestrzeni w planie ustalono zasady dotyczące realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko. Dzięki temu, zminimalizowane zostaną konflikty przestrzenne, którego podłoże stanowią uciążliwości związane z produkcją rolniczą.

Wymagania ochrony środowiska, poza uwzględnieniem obszarowych form ochrony przyrody, uwzględniono również poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii. Ustalenia planu wynikające z położenia w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, dotyczące systemu melioracyjnego oraz sposobu zaopatrzenia w wodę uwzględniają potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności i regulują kwestie gospodarowania wodami. Projekt planu nie przewiduje zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, dzięki czemu grunty takie nadal pozostaną gruntami chronionymi. Na terenach gruntów rolnych dopuszczono lokalizację sieci infrastruktury technicznej, innych niż służących zaopatrzeniu rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, pod warunkiem lokalizacji pod ziemią poniżej warstwy wegetacyjnej gleby oraz w sposób niepowodujący konieczności zaprzestania rolniczego użytkowania gruntów i niezakłócający tego użytkowania. Zapisy takie nie naruszają przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gdyż – jak wynika z orzecznictwa - ewentualna lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym nie spowoduje zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze w sytuacji gdy sieci te będą przebiegać pod powierzchnią ziemi (wyrok NSA z dnia 22.10.2008 r. sygn. akt II OSK 567/08 oraz z dnia 12.09.2017 r. sygn. akt II OSK 2884/16, z dnia 21.10. 2010 r. sygn. akt II OSK 1432/09, Wyrok WSA w Krakowie sygn. akt II SA/Kr 413/19 z dnia 19.03.2021 r.). W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że jeśli planowana inwestycja, ze względu na zlokalizowanie infrastruktury technicznej pod ziemią poniżej warstwy wegetacyjnej gleby, nie spowoduje konieczności zaprzestania rolniczego użytkowania gruntów ani nie zakłóci tego użytkowania, to nie można jej potraktować jako przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Wobec tego planowane sieci infrastruktury technicznej, przy zlokalizowaniu ich pod ziemią, poniżej warstwy wegetacyjnej gleby, nie spowoduje konieczności zaprzestania rolniczego użytkowania gruntów ani nie zakłóci tego użytkowania. Dlatego takie zapisy nie będą oznaczały przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Analogiczne zapisy zawarto w odniesieniu do terenów lasów, umożliwiając lokalizację inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego o przebiegu nadleśnym lub podziemnym umożliwiającym dalsze wykorzystanie gruntów w sposób leśny oraz w sposób niepowodujący konieczności zaprzestania leśnego użytkowania gruntów. Takie zapisy zgodne są ze stanowiskiem zarządcy lasów państwowych.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględniono poprzez wskazanie istniejących elementów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, którymi są wiatrak koźlak w Koseminie oraz stanowiska archeologiczne i ich skupiska. Na wniosek organu ochrony zabytków, objęto w planie ochroną kapliczki i krzyże przydrożne wskazane na rysunku planu.

Dokonano uzgodnienia projektu planu z właściwymi instytucjami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu uwzględnia przebieg istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określa zasady rozbudowy i budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które uzgodnione zostały w trakcie procedury z właściwymi gestorami sieci.

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej biuletynu informacji publicznej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

W projekcie uwzględniono wnioski prywatne w takim zakresie, w jakim było to możliwe ze względu na obowiązujące przepisy, jak również ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu uwzględnia także interesy publiczne zgłaszane we wnioskach instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania planu. Jako interes publiczny rozumieć należy też zadania własne gminy, takie jak oświata.

Gmina Zawidz nie podjęła uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tym samym nie jest możliwe ocenienie zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało wpływ na finanse publiczne. Nowymi dochodami gminy wynikającymi z ustaleń planu będą podatki od nieruchomości (od gruntów oraz od budynków i ich części) na terenach, które są przewidziane do zabudowy, a aktualnie pozostają niezabudowane. Na tych terenach, na których przeznaczenie ulegnie zmianie, w przypadku zbycia terenu w ciągu pięciu lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący i w przypadku ustalenia potencjalnego wzrostu wartości terenu, Gmina będzie mogła uzyskać przychody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie będzie zasadne. Jednocześnie przewiduje się, że wystąpią nowe wydatki, będące konsekwencją uchwalenia planu, związane z budową lub rozbudową sieci infrastruktury technicznej na terenach nieuzbrojonych. Przewiduje się głównie koszty związane z wydatkami na budowę sieci wodociągowej.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.10.2022 r. do 28.11.2022 r. W dniu 23.11.2022 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W terminie przewidzianym na składanie uwag, tj. do dnia 16.12.2022 r. wpłynęły cztery uwagi od osób prywatnych oraz jedna uwaga od osoby prawnej.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), od dnia 24 września 2023 r. do dnia wejścia w życie planu ogólnego, nie ma obowiązku sporządzania projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że plan miejscowy nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji instalacji OZE oraz ich stref ochronnych. Tym samym możliwe było częściowe uwzględnienie uwag w zakresie możliwości lokalizacji takich instalacji.

Następnie, na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponowiono uzgodnienia w niezbędnym zakresie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Zawidz rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag. Zgodnie z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Zawidz przedstawia Radzie Gminie projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Poniższe rozstrzygnięcie zawiera listę uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Zawidz w toku procedury planistycznej.

PIERWSZE WYŁOŻENIE w dniach od 27.10.2022 r. do dnia 28.11.2022 r., termin zbierania uwag: 16.12.2022 r.:

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 rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwzględniona	nieuwzględniona	uwzględniona	nieuwzględniona	
-1-	-2-	-3-	-4-	-5-	-6-	-7-	-8-	-9-	-10-	-11-
1.	30.11.2022	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU) w związku z planowaną inwestycją polegającą na budowie fermy drobiu wraz z infrastrukturą towarzyszącą	<ul style="list-style-type: none"> - Obręb Żabowo dz. nr ewid. 419 - Obręb Osiek dz. nr ewid. 170, 349, 350, 351; - Obręb Osiek Włostybory dz. nr ewid. 139 	RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczoną funkcją usługową; R – tereny rolnicze; RŁ – tereny łąk, pastwisk i obniżeń dolinnych;	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Ze względu na cel opracowania planu, tj. ograniczenie lokalizowania ferm hodowlanych, nie uwzględnia się uwagi.

					ZL – lasy; WSr – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy					
2.	12.12.2022	Osoby fizyczne	1) Umieszczenie w planie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW; 2) Zmiana przeznaczenia części działki przylegającej do drogi powiatowej nr 3743W o wymiarach około 100 m x 60 m z terenu rolnego (R) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)	Obręb Osiek Włostybory dz. nr ewid. 112/3	RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczoną funkcją usługową; R – tereny rolnicze;	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Ad. 1) Uwaga zostaje uwzględniona. Stosownie do postanowień art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, od dnia 24.09.2023 r. do dnia wejścia w życie planu ogólnego, nie ma obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji instalacji OZE oraz ich stref ochronnych. Ad. 2) Uwaga nie zostaje uwzględniona. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawidz dla terenu działki nr ewid. 112/3 o wymiarach około 100 m x 60 m przylegającego do drogi powiatowej nr 3743W wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego R – tereny

										rolne, dla którego funkcją podstawową jest produkcja rolnicza, a dopuszczona jest jedynie lokalizacja siedliska rolnego.
3.	15.12.2022	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenu działek nr ewid. 95/3, 131, 164 z obrębu Osiek Włostybory z terenów rolniczych na tereny z dopuszczalną funkcją usługową z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy 1MW na 1 ha oraz zmiana zapisu §14 ust. 8 pkt 1 uchwały ws. miejscowego planu w zakresie dopuszczalnej mocy dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z 500 kW na 1MW na 1 ha.	Obręb Osiek Włostybory dz. nr ewid. 95/3, 131, 164	R – tereny rolnicze	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	<p>Uwaga zostaje uwzględniona w zakresie zwiększenia dopuszczalnej mocy dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii powyżej 500 kW. Stosownie do postanowień art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, od dnia 24.09.2023 r. do dnia wejścia w życie planu ogólnego, nie ma obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium w zakresie lokalizacji instalacji OZE oraz ich stref ochronnych.</p> <p>Uwaga nie zostaje uwzględniona w zakresie dotyczącym zmiany przeznaczenia na tereny z dopuszczalną funkcją usługową. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawidz dla terenu działek nr ewid. 95/3, 131,</p>

										164 z obrębu Osiek Włostybory wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego R – tereny rolne, dla którego funkcją podstawową jest produkcja rolnicza, a dopuszczona jest jedynie lokalizacja siedliska rolnego.
4.	16.12.2022	Osoba prawna	Zmiana przeznaczenia terenu działek nr ewid. 110, 111/2, 112, 113/2, 113/3 z obrębu Osiek na potrzeby Specjalistycznej Produkcji Rolnej polegającej na chowie i hodowli zwierząt oraz wyłączenie w stosunku do działek nr ewid. 110, 111/2, 112, 113/2, 113/3 z obrębu Osiek ustaleń projektu planu wskazanych w §12 ust. 1, §12 ust. 2 i 3, §12 ust. 13, §17 ust. 4 pkt 3, §6 ust. 4, §6 ust. 3, §6 ust. 9 pkt 1 uchwały.	Obręb Osiek dz. nr ewid. 110, 111/2, 112, 113/2, 113/3	R – tereny rolnicze; RŁ – tereny łąk, pastwisk i obniżeń dolinnych; ZL – lasy; WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Ze względu na cel opracowania planu, tj. ograniczenie lokalizowania ferm hodowlanych, nie uwzględnia się uwagi. Ustalenia projektu planu wskazane w §12 ust. 1, §12 ust. 2 i 3, §12 ust. 13, §17 ust. 4 pkt 3, §6 ust. 4, §6 ust. 3, §6 ust. 9 pkt 1 uchwały mają na celu zapewnienie właściwych standardów jakości środowiska w granicach objętych opracowaniem dlatego nie jest zasadne wykluczenie ww. ustaleń w stosunku do działek podanych w uwadze.
5.	16.12.2022	Osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia terenu działek nr ewid. 286, 287 z obrębu Kosemin na działki budowlane z możliwością budowy domu jednorodzinnego i budynków niezbędnych do aktualnie prowadzonej działalności rolniczej.	Obręb Kosemin dz. nr ewid. 286, 287	R – tereny rolnicze; RŁ – tereny łąk, pastwisk i obniżeń dolinnych; ZL – lasy; WSr – tereny wód powierzchniowych śródlądowych –	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	częściowo uwzględniona	częściowo nieuwzględniona	Uwaga nie zostaje uwzględniona w zakresie umożliwienia lokalizacji zabudowy na terenach leśnych i łąkowych oraz w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy

					rowy						<p>Zawidz dla terenu działek nr ewid. 286, 287 z obrębu Kosemin wyznaczono kierunek zagospodarowania przestrzennego:</p> <p>R – tereny rolne, dla którego funkcją podstawową jest produkcja rolnicza, a dopuszczona jest jedynie lokalizacja siedliska rolnego;</p> <p>RE – tereny obniżeń dolinnych, dla którego studium wprowadza zakaz lokalizacji zabudowy;</p> <p>ZL – tereny lasów, dla których studium dopuszcza wyłącznie lokalizację budynków związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.</p> <p>Uwaga została uwzględniona w zakresie umożliwienia budowy budynków niezbędnych do aktualnie prowadzonej działalności rolniczej poprzez wskazanie linii zabudowy na terenie oznaczonym w planie symbolem 12R, dla którego plan dopuszcza zabudowę związaną z rolnictwem.</p>
--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Żabowo, Osiek, Osiek Włostybory, Osiek Piaseczny, Kosemin* obejmują:

1) inwestycje obejmujące budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację gminnych dróg lokalnych i dojazdowych;

2) inwestycje obejmujące budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację sieci uzbrojenia terenu z zakresu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz oświetlenia ulicznego.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska;

3) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą w oparciu o przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;

5) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom o finansach publicznych, przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Zawidz.

*Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr / /
Rady Gminy Zawidz
z dnia r.
-projekt-*

Dane przestrzenne (załącznik w wersji elektronicznej)