

**UCHWAŁA NR ...../...../2015**  
**Rady Gminy Zawidz**  
**z dnia ..... 2015 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Kęsice, Rekowo, Krajewice Duże, Krajewice Małe, Jeżewo, Majki Małe, Mańkowo, w gminie Zawidz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), zgodnie z uchwałą Nr **144/XXVI/2013 z dnia 10 grudnia 2013 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Kęsice, Rekowo, Krajewice Duże, Krajewice Małe, Jeżewo, Majki Małe, Mańkowo, w gminie Zawidz oraz stwierdzając, że przedmiotowa uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawidz, przyjętego uchwałą nr 175/XXXIV/2014 Rady Gminy Zawidz z dnia 18 września 2014 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawidz, Rada Gminy Zawidz uchwala co następuje:

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Kęsice, Rekowo, Krajewice Duże, Krajewice Małe, Jeżewo, Majki Małe, Mańkowo, w gminie Zawidz.

2. Granice obszaru planu określone zostały na rysunku planu, o którym mowa w ust.4, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 121 ha.

4. Załącznikami do planu, stanowiącymi integralną część tekstu uchwały, są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000 - Jeżewo, stanowiący załączniki Nr 1A;
- 2) rysunek planu w skali 1:1 000 - Kęsice, stanowiący załączniki Nr 1B;
- 3) rysunek planu w skali 1:1 000 – Krajewice Duże, stanowiący załączniki Nr 1C;
- 4) rysunek planu w skali 1:1 000 – Krajewice Małe, stanowiący załączniki Nr 1D;
- 5) rysunek planu w skali 1:1 000 – Majki Małe, stanowiący załączniki Nr 1E;
- 6) rysunek planu w skali 1:1 000 - Mańkowo, stanowiący załączniki Nr 1F;
- 7) rysunek planu w skali 1:1 000 - Rekowo, stanowiący załączniki Nr 1G (dwie części);
- 8) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej; które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik Nr 2;
- 9) sposób rozpatrzenia uwag do planu, stanowiący załącznik Nr 3.

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 2.1.** Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBÓW KĘSICE, REKOWO, KRAJEWICE DUŻE, KRAJEWICE MAŁE, JEŻEWO, MAJKI MAŁE, MAŃKOWO, W GMINIE ZAWIDZ

WERSJA: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU - 20 MAJA 2015

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury;
- 8) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2. Plan ustala:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) granice terenów tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) form ochrony przyrody
- 2) terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości
- 4) terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) obszarów zagrożenia powodziowego;
- 6) obszarów przestrzeni publicznych;
- 7) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 8) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 9) pomników zglądy wraz z ich strefami ochronnymi;
- 10) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych,
- 12) dóbr kultury współczesnej;
- 13) sposobu sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 14) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów oraz tereny określające funkcje przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) projektowana podziemna kablowa linia elektroenergetyczna 110 kV;

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny (ustalone na podstawie przepisów odrębnych lub inne):

- 1) granica administracyjna gminy Zawidz;
- 2) granica obrębów geodezyjnych;

- 3) lokalizacja stanowisk archeologicznych - obszar objętego ochroną na podstawie wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków, które są obszarami o szczególnych warunkach zagospodarowania terenów i ograniczeń w jego użytkowaniu
- 4) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1400 Jamał;
- 5) granice strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 1400;

**§ 3.1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, w której może być umieszczona ściana albo fragment ściany budynku lub budowli bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi (ulicy), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w **§ 1. ust. 1**;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1A-1G do niniejszej uchwały;
- 5) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o określonym w uchwale przeznaczeniu lub określonym w uchwale sposobie zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, którego definicję określają przepisy odrębne.
- 8) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 4.** Ustala się następujące zasady dotyczące konstrukcji planu:

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu;
- 2) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały unikalnym symbolem terenu liczbowo-literowym. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu lub klasę drogi, poprzedzająca go liczba oznacza numer kolejnego terenu lub kolejny numer drogi;
- 3) ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniem symbolu terenu;
- 4) ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe planu należy stosować łącznie.

**§ 5.** Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami terenu, zwane dalej terenami funkcjonalnymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) UP – tereny zabudowy usługowej – teren jednostki ochotniczej straży pożarnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;

- 3) RM1 – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z dopuszczoną funkcją usługową;
- 4) RM2 – tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 5) R – tereny rolnicze;
- 6) WS – tereny rowów otwartych;
- 7) KDL - teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) KDW1 – tereny istniejących dróg wewnętrznych;
- 10) KDW2 - tereny powiększenia istniejących dróg do obsługi elektrowni wiatrowych oraz przyległych terenów rolnych.

**§ 6. 1.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone są w Rozdziale 2.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej tereny U, UP, RM1, RM2 z drogami KDL, KDD, KDW1, KDW2, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się remont i nadbudowę istniejących, w dniu wejścia w życie uchwały, budynków po ich obrysie.

4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących, w dniu wejścia w życie uchwały, budynków poza nieprzekraczalną linią zabudowy, z zachowaniem tej linii od dróg.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej teren 1-WS w odległości 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 7.** Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) dopuszcza się budowę jednego urządzenia reklamowego trwale związanego z gruntem na jednej działce budowlanej, którego powierzchnia reklamowa nie przekracza 3 m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się budowy urządzeń reklamowych trwale związanych z gruntem na terenach R położonych w strefach, o których mowa w **§ 9. pkt 1.**

**§ 8.** Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) lokalizację wszelkich przedsięwzięć sytuowanych w obszarze objętym planem należy prowadzić po spełnieniu warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.
- 3) dla terenów RM1, RM2 i R stosuje się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy zagrodowej,
- 4) dla terenów U, UP, WS, KDL, KDD, KDW1 i KDW2 nie przypisuje się dopuszczalnych poziomów hałasu,
- 5) wszelkie inwestycje należy prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, zapewniający ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem, z zachowaniem przepisów odrębnych.
- 6) sposób kształtowania krajobrazu kulturowego, poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy, określenie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych ustalono w Rozdziale 2.
- 7) w zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBÓW KĘSICE, REKOWO, KRAJEWICE DUŻE, KRAJEWICE MAŁE, JEŻEWO, MAJKI MAŁE, MAŃKOWO, W GMINIE ZAWIDZ  
WERSJA: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU - 20 MAJA 2015

miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu; podczas magazynowania odpadów należy zabezpieczyć je przed infiltracją zanieczyszczonych wód do gruntu.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem, ochronie podlegają obszary wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (stanowiska archeologiczne);
- 2) dla obszarów, o których mowa w pkt 1 zagospodarowanie musi uwzględniać uwarunkowania (zakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

2. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

- 1) minimalną wielkość działek 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się 45° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do dróg publicznych i wewnętrznych.
- 3) minimalną szerokość frontu działki na terenach RM1 - 30,0 m.
- 4) minimalną szerokość frontu działki na terenach U - 20,0 m.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) przebieg wyznaczonych w planie dróg wskazuje się na rysunku planu miejscowego, ustala się ich szerokość, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru planu oraz poszczególnych terenów z istniejących dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych, istniejących i projektowanych, wskazanych na rysunku planu, poprzez budowę zjazdów publicznych i indywidualnych w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 3) obsługę komunikacyjną obszaru planu, w zakresie dojazdu do użytków rolnych, stanowią również drogi wewnętrzne nie oznaczone na rysunku planu, a istniejące w terenach rolniczych;
- 4) parametry techniczne skrzyżowań i zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych należy kształtować zgodnie z zasadami i procedurami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, infrastruktury technicznej, w tym kablowych sieci elektroenergetycznych średnich i wysokich napięć oraz kablowych sieci teletechnicznych;
- 6) ustala się obowiązek lokalizowania miejsc parkingowych w granicach własnej nieruchomości; dla potrzeb projektowanej zabudowy ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy zagrodowej: 1 miejsce na jedno mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usługowej:
    - dla obiektów handlowych co najmniej 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, oraz co najmniej 1 stanowisko na 5 osób zatrudnionych, a także dodatkowo co najmniej 1 stanowisko dla pojazdów z kartą parkingową;
    - dla obiektów innych usług - co najmniej 1 stanowisko na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, oraz co najmniej 1 stanowisko na 5 osób zatrudnionych, a także dodatkowo co najmniej 1 stanowisko dla pojazdów z kartą parkingową,
  - c) dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, i ogrodniczych:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBREBÓW KĘSICE, REKOWO, KRAJEWICE DUŻE, KRAJEWICE MAŁE, JEŻEWO, MAJKI MAŁE, MAŃKOWO, W GMINIE ZAWIDZ  
WERSJA: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU - 20 MAJA 2015

- co najmniej 1 stanowisko dla samochodów osobowych,
  - stanowiska dla pojazdów transportu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej – według potrzeb,
- 7) Wszystkie tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDD są terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 8) Wszystkie tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDL są terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów przesyłowej infrastruktury technicznej:

- 1) Plan wskazuje przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN1400 wraz z jego linią światłowodową i radiową, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana, oznaczona na rysunku planu, o łącznej szerokości 12 m.
- 2) W strefie, w której mowa w pkt. 1 obowiązują ograniczenia i dopuszczenia wynikające przepisów odrębnych właściwych dla budowy i eksploatacji sieci gazowych.
- 3) Plan wskazuje przebieg planowanej kablowej linii wysokiego napięcia 110 kV wraz z siecią teleinformatyczną; dopuszcza się jej budowę w zakresie, w jakim nie spowoduje ona konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych chronionych właściwymi przepisami dotyczącymi ochrony tych gruntów.
- 4) Gazociąg wysokiego ciśnienia DN1400 wraz z jego linią światłowodową i radiową oraz kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV są inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**§ 13.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie obsługi zabudowy:

- 1) Ustala się zasady obsługi obszaru planu systemami infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej (średnice od Ø50 mm do Ø200 mm); dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody w przypadku konieczności wykonania przyłącza dłuższego niż 50 m do najbliższego wodociągu;
  - b) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji ściekowych (średnice kolektorów grawitacyjnych od Ø160 mm do Ø200 mm, kolektory tłoczne od Ø90 mm do Ø110 mm); dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej; dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych dla zabudowy rozproszonej w przypadkach konieczności wykonania przyłącza w systemie tłocznym, lub wykonania przyłącza grawitacyjnego dłuższego niż 50 m;
  - c) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej średniego ciśnienia (średnice gazociągu średniego ciśnienia do DN 300);
  - d) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych; w całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację napowietrznych i podziemnych sieci niskiego i średniego napięcia oraz lokalizację podziemnych sieci wysokiego napięcia oraz związanych z nimi urządzeń elektroenergetycznych, z wyłączeniem gruntów rolnych II i III klasy bonitacyjnej;
  - f) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną, w tym sieci szerokopasmowe – dopuszcza się realizację sieci (w tym jako inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej) w całym obszarze planu;

- g) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:
- powierzchniowych w ramach własnych działek poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych,
  - podziemnych, w tym z wykorzystaniem zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.
- 2) Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących i budowę nowych podziemnych systemów infrastruktury technicznej.

**§ 14.** Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących i budowę nowych systemów podziemnej infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych,

**§ 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów melioracji:

- 1) na terenie objętym planem mogą wystąpić podziemne systemy melioracyjne; należy zachować szczególną ostrożność w trakcie prowadzenia prac budowlanych.
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji budowlanej z siecią melioracyjną należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

**§ 16.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- 2) zagospodarowania związanego z realizowaniem inwestycji budowlanej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów funkcjonalnych**

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się realizację parkingów, dróg wewnętrznych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,
- 3) zakazuje się realizacji funkcji usługowej związanej z:
  - a) leczeniem i domami opieki społecznej;
  - b) stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - c) rekreacją i wypoczynkiem;
- 4) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy z działką sąsiednią,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m.,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 55% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 działki budowlanej;
  - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 działki budowlanej;

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBÓW KĘSICE, REKOWO, KRAJEWICE DUŻE, KRAJEWICE MAŁE, JEŻEWO, MAJKI MAŁE, MAŃKOWO, W GMINIE ZAWIDZ  
WERSJA: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU - 20 MAJA 2015

- 5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia **1-UP, 2-UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej – teren jednostki ochotniczej straży pożarnej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych, parkingów, dróg wewnętrznych, zieleni, zbiorników przeciwpożarowych oraz infrastruktury technicznej, związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,
- 3) zakazuje się realizacji funkcji usługowej związanej z:
  - a) lecznictwem i domami opieki społecznej;
  - b) stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - c) rekreacją i wypoczynkiem
- 4) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy z działką sąsiednią,
  - c) maksymalna wysokość budynków 10 m.,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 działki budowlanej;
  - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05 działki budowlanej;
- 5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od **1-RM1 do 27-RM1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) uzupełniająca zabudowa usługowa, stanowiąca część budynków przeznaczenia podstawowego, dobudowana lub wolnostojąca, nie więcej niż 20% powierzchni budynków objętych przeznaczeniem, o którym mowa w pkt. 1
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków dla działalności nierolniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wspierania obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich; wyklucza się lokalizowanie budynków działalności nierolniczej na gruntach rolnych II i III klasy bonitacyjnej;
- 4) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, dróg wewnętrznych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1 i 2,
- 5) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBÓW KĘSICE, REKOWO, KRAJEWICE DUŻE, KRAJEWICE MAŁE, JEŻEWO, MAJKI MAŁE, MAŃKOWO, W GMINIE ZAWIDZ

WERSJA: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU - 20 MAJA 2015

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy z działką sąsiednią,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy zagrodowej 12 m.,
  - d) maksymalna wysokość budynków usługowych wolnostojących, o których mowa w pkt. 2 - 19 m. powyżej poziomu terenu,
  - e) maksymalna wysokość budowli związanych z produkcją rolniczą 20 m.,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej,
  - g) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 działki budowlanej;
  - i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 działki budowlanej;
- 6) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
  - 7) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
  - 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
  - 9) na terenach 15-RM1, 22-RM1 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu - określone w przepisach odrębnych - związane z występowaniem stanowiska archeologicznego, warunki zagospodarowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt. 2;

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od **1-RM2 do 11-RM2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, dróg wewnętrznych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1,
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy z działką sąsiednią,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy zagrodowej 12 m.,
  - c) maksymalna wysokość budowli związanych z produkcją rolniczą 20 m.,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 % działki budowlanej,
  - e) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 działki budowlanej;
  - g) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 działki budowlanej;
- 4) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od **1-R do 30-R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny rolnicze,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej o których mowa w § 12 i § 13,
  - c) utrzymuje się istniejące drogi wewnętrzne,
  - d) dopuszcza się budowę nowych dróg wewnętrznych związanych z obsługą terenów rolniczych i zabudowy rolniczej;

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBRĘBÓW KĘSICE, REKOWO, KRAJEWICE DUŻE, KRAJEWICE MAŁE, JEŻEWO, MAJKI MAŁE, MAŃKOWO, W GMINIE ZAWIDZ

WERSJA: WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU - 20 MAJA 2015

- e) dopuszcza się budowę instalacji do pomiaru siły, prędkości i kierunku z wyłączeniem gruntów rolnych II i III klasy bonitacyjnej;
- f) maksymalna wysokość budowli, o których mowa w lit. e) – 230 m;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz zalesień,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, budowli i budynków gospodarczych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) w zabudowie zagrodowej, o której mowa w lit. b obowiązuje budowa co najmniej jednego budynku gospodarczego lub inwentarskiego do prowadzenia działalności rolniczej; wyklucza się budowę wyłącznie budynku mieszkalnego,
  - d) na rysunku planu wskazuje się obszary, na których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu - określone w przepisach odrębnych - związane z oddziaływaniem gazociągu wysokiego ciśnienia DN1400,
- 3) w przypadku realizacji zabudowy o której mowa w pkt 2 lit. b, c ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - b) maksymalna wysokość budowli związanych z produkcją rolniczą 20 m.,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 % działki budowlanej,
  - d) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 działki budowlanej;
  - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 działki budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 6) na terenach 11-R, 15-R występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu - określone w przepisach odrębnych - związane z występowaniem stanowiska archeologicznego, warunki zagospodarowania zgodnie z ustaleniami § 9 pkt. 2;
- 7) na fragmencie terenu 4-R, 5-R wskazanym na rysunku planu, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu - określone w przepisach odrębnych wynikające z położenia w strefie technicznej gazociągu tranzytowego DN1400 Jamał, warunki zagospodarowania zgodnie z ustaleniami § 12 pkt. 2;

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-WS, 2-WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rowu otwartego;
- 2) zakazuje się zabudowywania i przykrywania terenu rowu, za wyjątkiem tych jego odcinków, które stanowią przedłużenie ciągów komunikacyjnych, przy zachowaniu pełnej jego drożności;
- 3) dopuszcza się konserwację koryta rowu.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od **1-KDL do 4-KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi 1-KDL 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla drogi 2-KDL zmienna 11-15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dla drogi 3-KDL 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- d) dla drogi 4-KDL zmienna 11-16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w pasie drogowym dopuszcza się z uwzględnieniem ustaleń § 12:
  - a) przebudowę drogi,
  - b) przebudowę istniejących i budowę nowych zjazdów zgodnie z odrębnymi przepisami,
  - c) budowę chodników i ścieżek rowerowych,
  - d) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg.
  - e) budowę nowych, oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej o których mowa w § 13;

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od 1-KDD do 5-KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi 1-KDD zmienna 10-14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla drogi 2-KDD zmienna 4-10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dla drogi 3-KDD zmienna 10-16 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) dla drogi 4-KDD 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dla drogi 5-KDD zmienna 10-12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w pasie drogowym dopuszcza się z uwzględnieniem ustaleń § 12:
  - a) przebudowę drogi,
  - b) przebudowę istniejących i budowę nowych zjazdów zgodnie z odrębnymi przepisami,
  - c) budowę chodników i ścieżek rowerowych,
  - d) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg.
  - e) budowę nowych, oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej o których mowa w § 13;

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od 1-KDW1 do 18-KDW1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren istniejących dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi 1-KDW1 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dla drogi 2-KDW1 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) dla drogi 3-KDW1 - 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) dla drogi 4-KDW1 - zmienna 4-6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) dla drogi 5-KDW1 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) dla drogi 6-KDW1 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - g) dla drogi 7-KDW1 - zmienna 5-9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - h) dla drogi 8-KDW1 - zmienna 7-14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - i) dla drogi 9-KDW1 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - j) dla drogi 10-KDW1 - zmienna 6-7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - k) dla drogi 11-KDW1 - zmienna 5-8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - l) dla drogi 12-KDW1 - zmienna 8-12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - m) dla drogi 13-KDW1 - zmienna 6-14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - n) dla drogi 14-KDW1 - zmienna 7-11 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - o) dla drogi 15-KDW1 - zmienna 8-10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - p) dla drogi 16-KDW1 - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - q) dla drogi 17-KDW1 - 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- r) dla drogi 18-KDW1 - 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w pasie drogowym dopuszcza się z uwzględnieniem ustaleń § 12:
  - a) budowę oraz przebudowę drogi,
  - b) przebudowę istniejących i budowę nowych zjazdów zgodnie z odrębnymi przepisami,
  - c) budowę nowych, oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej o których mowa w § 13;

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od 1-KDW2 do 3-KDW2 ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren poszerzenia istniejących dróg, droga wewnętrzna do obsługi elektrowni wiatrowych oraz przyległych gruntów rolnych i budowlanych,;
- 2) szerokość poszerzenia drogi 1-KDW2 w liniach - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość poszerzenia drogi 2-KDW2 w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szerokość poszerzenia drogi 3-KDW2 w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w pasie drogowym dopuszcza się:
  - a) budowę i przebudowę drogi,
  - b) budowę zjazdów zgodnie z odrębnymi przepisami,
  - c) budowę nowych, oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej o których mowa w § 13,

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 27.** 1. Ustala się 0,1% stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów RM1, RM2, U, UP.

2. Dla terenów R, WS, KDL, KDD, KDW1, KDW2 stawki opłaty od wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się.

**§ 28.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawidz.

**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Gminy**