

**UCHWAŁA Nr .../.../...**  
**Rady Gminy Zawidz**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów  
Kęsice, Krajewice Małe, Jeżewo, Makomazy, Krajewice Duże, Majki Małe, Rekowo, Petrykozy,  
Szumanie Pustoly, Mańkowo, Szumanie, Chabowo Świniary w gminie Zawidz – ETAP 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, pkt 4 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 z późn. zm.), art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) - uchwała się, co następuje:

**§1**

1. Stwierdza się, że za wyjątkiem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, plan miejscowy nie narusza ustaleń „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawidz” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawidz NR 60/X/2015 z dnia 30 października 2015 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Kęsice, Krajewice Małe, Jeżewo, Makomazy, Krajewice Duże, Majki Małe, Rekowo, Petrykozy, Szumanie Pustoly, Mańkowo, Szumanie, Chabowo Świniary w gminie Zawidz – **ETAP 1** w granicach określonych Uchwałą Nr 226/XXXIX/2023 Rady Gminy Zawidz z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Kęsice, Krajewice Małe, Jeżewo, Makomazy, Krajewice Duże, Majki Małe, Rekowo, Petrykozy, Szumanie Pustoly, Mańkowo, Szumanie, Chabowo Świniary w gminie Zawidz zmienioną Uchwałą Nr ..... z dnia ....., zwany dalej planem miejscowym.

**§2**

Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:2000, składającej się z 11 arkuszy ponumerowanych od 1 do 11, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242), stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§3**

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
  - 1) istniejąca zabudowa – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w

- życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować obiektów budowlanych, z wyłączeniem: dojść, dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej; w przypadku budynków linię tę mogą przekraczać:
    - a) schody,
    - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,
    - c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;
  - 3) linia elektroenergetyczna 110 kV:
    - a) kablowa linia wysokiego napięcia 110 kV, składająca się z izolowanych kabli oraz infrastruktury dodatkowej ułożonych w ziemi,
    - b) napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV, składająca się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
  - 4) linia elektroenergetyczna 30 kV – kablowa linia średniego napięcia 30 kV, składająca się z izolowanych kabli oraz infrastruktury dodatkowej ułożonych w ziemi;
  - 5) linia elektroenergetyczna 15 kV:
    - a) kablowa linia średniego napięcia 15 kV, składająca się z izolowanych kabli oraz infrastruktury dodatkowej ułożonych w ziemi,
    - b) napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV, składająca się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
  - 6) linia elektroenergetyczna 0,4 kV:
    - a) kablowa linia niskiego napięcia 0,4 kV, składająca się z izolowanych kabli oraz infrastruktury dodatkowej ułożonych w ziemi,
    - b) napowietrzna linia niskiego napięcia 0,4 kV, składająca się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
  - 7) obsada – nieprzekraczalna ilość DJP (duże jednostki przeliczeniowe inwentarza, o których mowa w przepisach odrębnych) w budynkach i obiektach inwentarskich;
  - 8) obszar pasa technologicznego istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych – obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego, przeznaczony pod realizację inwestycji związanej z budową, przebudową, remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznych 15 kV lub 0,4 kV oraz teletechnicznych wraz ze związanymi z nimi obiektami budowlanymi i urządzeniami, z ograniczeniami w zabudowie wynikającymi z przepisów odrębnych;
  - 9) przepisy odrębne – przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z ich aktami wykonawczymi;
  - 10) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca należy przez to rozumieć funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

#### §4

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu

miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) wymiar podany w metrach;
  - 5) najkrótszy odcinek między linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza realizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, a linią rozgraniczającą teren, którego sposób zagospodarowania określony w planie miejscowym dopuszcza budowę elektrowni wiatrowej;
  - 6) obszar pasa technologicznego istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
  - 7) strefa ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza;
  - 8) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z zapisem §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
  - 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
  - 3) obszar stanowiska archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym;
  - 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej wpisanej do Rejestru zabytków (nr rej. 239 z dnia 29 stycznia 1979 r.);
  - 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej wpisanej do Rejestru zabytków (nr rej. 562 z dnia 28 sierpnia 1987 r.).
3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujący element informacyjny niebędący ustaleniem planu miejscowego: granice obrębów ewidencyjnych.

## §5

**Ustala się następujące przeznaczenia terenów:**

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczony symbolem **U-PP-PS**;
- 3) teren usług lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki, oznaczony symbolem **U-KR-IE**;
- 4) teren usług lub elektroenergetyki lub stacji paliw płynnych, oznaczony symbolem **U-IE-INS**;
- 5) teren usług lub stacji paliw płynnych, oznaczony symbolem **U-INS**;
- 6) teren elektrowni wiatrowej lub komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **PEW-KR**;
- 7) teren elektrowni wiatrowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **PEW-WS**;
- 8) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **PEF**;
- 9) teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki, oznaczony symbolem **PEF-IE**;
- 10) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDR**;
- 11) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 12) teren drogi lokalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **KDL-WS**;
- 13) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 14) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 15) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**;

- 16) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 17) teren zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczony symbolem **RZ**;
- 18) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**;
- 19) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem **RZP**;
- 20) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 21) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

## **§6**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń planu miejscowego oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewitalizacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18 – §41.

## **§7**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obszar objęty planem miejscowym położony jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody;
- 2) poziom hałasu w środowisku: dla terenów oznaczonych symbolem RZ, RZM należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 3) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 3.1RZ ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 280 DJP;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami 2.1RZM, 2.2RZM, 2.3RZM, 2.4RZM, 2.5RZM, 2.6RZM, 2.7RZM, 1.1RZP, 2.1RZP, 2.2RZP, 2.3RZP, 2.4RZP, 2.5RZP, 2.6RZP, 2.7RZP, 2.8RZP, 2.9RZP, 2.10RZP, 2.11RZP, 2.12RZP, 2.13RZP, 2.14RZP, 2.15RZP, 2.16RZP, 2.17RZP, 2.18RZP, 2.19RZP, 2.20RZP, 2.21RZP, 2.22RZP, 2.23RZP, 2.24RZP, 2.25RZP, 2.26RZP, 2.27RZP, 2.28RZP, 2.29RZP, 2.30RZP, 2.31RZP, 2.32RZP, 2.33RZP ustala się maksymalną obsadę budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;
- 6) na obszarze objętym planem miejscowym występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:
  - a) ustala się zapewnienie spójnego system gospodarki wodno-gruntowej,
  - b) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją,
  - c) dopuszcza się realizację nowych systemów melioracyjnych w granicach terenów oznaczonych symbolami PEW-KR, KDR, KDL, KDD, KR, RN, RZ, RZM, RZP,
  - d) w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem należy system melioracyjny przebudować w sposób zapewniający jego prawidłowe działanie z

zachowaniem wymogów przewidzianych w przepisach odrębnych.

## **§8**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:** zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## **§9**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr:
  - a) 80, 94 (AZP 45-55),
  - b) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 93, 127 (AZP 45-56)  
– wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują:
  - a) strefa ochrony konserwatorskiej Kościoła parafialnego p. w. św. Jakuba – wpisana do rejestru zabytków do Rejestru zabytków (nr rej. 239 z dnia 29 stycznia 1979 r.),
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworskiego, 2 poł. XIX/XX w. – dwór, – park – wpisana do Rejestru zabytków (nr rej. 562 z dnia 28 sierpnia 1987 r.);
- 3) w granicach stanowisk archeologicznych i stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 1, 2 – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

## **§10**

**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tereny oznaczone symbolami: KDR, KDL, KDL-WS, KDD uznaje się za przestrzeń publiczną;
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami: KDR, KDL, KDL-WS, KDD;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

## **§11**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) w planie miejscowym ustala się lokalizację 2 nowych elektrowni wiatrowych;
- 2) odległość nowej elektrowni wiatrowej usytuowanej na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) 2.1PEW-KR i 2.2PEW-KR od budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 700,5 m,
  - b) 2.1PEW-WS od budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, liczona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie będzie mniejsza niż 703,5 m;
- 3) pozostałe zasady zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## **§12**

**Ustalenia dotyczące 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obowiązują przepisy odrębne;
- 3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) dla obszaru objętego planem miejscowym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

### **§13**

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem U:
    - minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 45^\circ$ ,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem U-PP-PS:
    - minimalna powierzchnia działki: 1 000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 45^\circ$ ,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami U-KR-IE:
    - minimalna powierzchnia działki: 50 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 45^\circ$ ,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami U-IE-INS, U-INS:
    - minimalna powierzchnia działki: 1 200 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 45^\circ$ ,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami 2.1PEW-KR, 2.2PEW-KR:
    - minimalna powierzchnia działki: 1 000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 45^\circ$ ,

- f) dla terenów oznaczonych symbolami PEF, PEF-IE:
- minimalna powierzchnia działki: 5 000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki: 50,0 m,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 45^\circ$ .

## §14

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów, powiązany z systemem położonym poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg, a także na pozostałych terenach, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego oraz z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o lasach, ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawą prawo wodne;
- 3) w części graficznej planu miejscowego wyznaczono obszar pasa technologicznego istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i remontom zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami określonymi w planie miejscowym;
- 5) sieć wodociągową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż Ø 100 mm;
- 6) sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż:
  - a) dla kanalizacji grawitacyjnej: Ø 200 mm,
  - b) dla kanalizacji ciśnieniowej: Ø 60 mm;
- 7) sieć kanalizacji deszczowej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż Ø 300 mm;
- 8) sieć gazową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm;
- 9) linie elektroenergetyczne realizować jako linie o napięciach 110 kV, 30 kV, 15 kV i 0,4 kV;
- 10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się:
    - zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
    - zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników wodnych,
    - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się:
    - odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zakresie zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych: należy maksymalizować wykorzystanie naturalnej retencji terenowej, ponadto ustala się:
    - wody opadowe lub roztopowe z powierzchni dachów, z terenów utwardzonych, parkingów należy zagospodarowywać na działce inwestora lub na terenie, do którego inwestor ma prawo do dysponowania, poprzez wykorzystanie rozwiązań technologicznej retencji wody,
    - odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,

- d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - istniejącą sieć elektroenergetyczną kolidującą z przyszłą zabudową lub zagospodarowaniem terenu należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) w zakresie telekomunikacji ustala się: zaopatrzenie poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną,
  - h) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy lokalne;
- 11) obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 12) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami U, U-KR-IE, U-IE-INS, U-INS:
    - minimum 2,5 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - minimum 2,5 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
    - minimum 3,5 miejsca do parkowania na 10 miejsc noclegowych,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem U-PP-PS:
    - minimum 2,5 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - minimum 2,5 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
    - 0,1 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej składów i magazynów,
    - 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami PEW-KR, PEF, PEF-IE: minimum 1 miejsce do parkowania,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami RZ, RZP: minimum 0,5 miejsca do parkowania na 1 zatrudnionego,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolem RZM: minimum 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w przypadku budynków mieszkalnych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolami U, U-PP-PS, U-KR-IE, U-IE-INS, U-INS:
    - 1 miejsce do parkowania, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
    - 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 15,
  - g) za miejsce do parkowania należy rozumieć również miejsce w garażu i na jego podjeździe,
  - h) wynikające z obliczeń ułamki miejsc do parkowania zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

## §15

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym**



#### **zakazu zabudowy:**

- 1) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV wyznaczono obszar pasa technologicznego istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, o następujących szerokościach:
  - a) 14,0 m dla linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) 7,0 m dla linii elektroenergetycznej 0,4 kV zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) w obszarze pasa technologicznego istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, o którym mowa w pkt 2, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach planu miejscowego wyznaczono strefę ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem RN obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami 2.1U-KR-IE, IE, L obowiązuje zakaz lokalizowania budynków.

#### **§16**

**Na obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy.**

#### **§17**

**Stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości:**

- 1) 30% – dla terenów oznaczonych symbolami U, U-PP-PS, U-KR-IE, U-IE-INS, U-INS, RZ, RZM, RZP;
- 2) 1% – dla terenów oznaczonych symbolem RN;
- 3) 0,1% – dla pozostałych terenów.

#### **§18**

**Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 2.1U:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług rzemieślniczych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 0,5° - 49°;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na

- powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- h) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.1KR.

## §19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2.1U-PP-PS**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług rzemieślniczych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków przemysłowych, składów, magazynów: 20,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 0,5°- 49°;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,2,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 55%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
  - h) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.1KDR.

## §20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2.1U-KR-IE**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub komunikacji drogowej wewnętrznej lub elektroenergetyki;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług rzemieślniczych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - c) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
  - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 50 m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. d, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KDR, 2.3KR.

## §21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2.1U-IE-INS**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub elektroenergetyki lub stacji paliw płynnych;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług rzemieślniczych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
  - c) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 0,5°- 49°;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,65,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 55%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 200 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
  - h) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KDR, 2.3KR.

## §22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2.1U-INS**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub stacji paliw płynnych;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren usług rzemieślniczych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
  - c) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 0,5°- 49°;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,65,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 55%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 200 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu

- zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- h) miejsca do parkowania zgodnie z § 14;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.1KDR.

### §23

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **2.1PEW-KR, 2.2PEW-KR:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektrowni wiatrowej lub komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) instalacje odnawialnego źródła energii – energii wiatru, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z infrastrukturą techniczną, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) lokalizację magazynu energii lub stacji transformatorowej,
  - c) lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 300,0 m,
  - b) maksymalna średnica wirnika wraz z łopatami: 200,0 m,
  - c) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny, a także obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru powinny być pomalowane na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa – bez refleksów świetlnych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 90%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1 000 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. f, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
  - h) miejsca do parkowania zgodnie z § 14;
- 5) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 2.1PEW-KR: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.5KR, 2.6KR,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2.2PEW-KR: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.4KDD, 2.9KR, 2.11KR, 2.15KR.

### §24

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2.1PEW-WS:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektrowni wiatrowej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) instalacje odnawialnego źródła energii – energii wiatru, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z infrastrukturą techniczną, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) lokalizację magazynu energii lub stacji transformatorowej,
  - c) lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 300,0 m,
- b) wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny, a także obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru powinny być pomalowane na kolor jasny, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa – bez refleksów świetlnych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 90%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez teren oznaczony symbolem 2.2PEW-KR.

## §25

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1PEF, 1.2PEF, 1.3PEF, 1.4PEF**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) instalacje odnawialnego źródła energii – energii promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z infrastrukturą techniczną, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) lokalizację magazynu energii lub stacji transformatorowej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 90%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 2%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 5 000 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. d, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
  - h) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenów oznaczonych symbolami 1.1PEF, 1.2PEF, 1.3PEF: poprzez drogi zlokalizowane poza granicami planu miejscowego,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 1.4PEF:
    - poprzez drogę oznaczoną symbolem 1.1KDD,
    - poprzez drogę zlokalizowaną poza granicami planu miejscowego.

## §26

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1.1PEF-IE**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki;
- 2) dopuszcza się:
  - a) instalacje odnawialnego źródła energii – energii promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz z infrastrukturą techniczną, w rozumieniu przepisów odrębnych,

- b) lokalizację magazynu energii lub stacji transformatorowej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 90%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 5 000 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. d, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
  - h) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę zlokalizowaną poza granicami planu miejscowego.

## §27

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2.1KDR**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 23,6 – 31,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §28

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1KDL, 2.1KDL, 2.2KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 1.1KDL: do 4,8 m,
  - b) drogi oznaczonej symbolem 2.1KDL: 5,9 – 13,9 m,
  - c) drogi oznaczonej symbolem 2.2KDL: 1,6 – 11,3 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §29

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2.1KDL-WS**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) obowiązują przepisy odrębne dotyczące wód;
- 3) zasady zagospodarowania w zakresie drogi lokalnej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 9,4 m.

## §30

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1KDD, 2.1KDD, 2.2KDD, 2.3KDD, 2.4KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 1.1KDD: 1,7 – 6,3 m,
  - b) drogi oznaczonej symbolem 2.1KDD: do 11,9 m wraz poszerzeniami w miejscu włączenia do innej drogi,

- c) drogi oznaczonej symbolem 2.2KDD: 10,0 – 18,0 m wraz poszerzeniami w miejscu włączenia do innych dróg,
- d) drogi oznaczonej symbolem 2.3KDD: 10,0 – 17,6 m wraz poszerzeniami w miejscu włączenia do innej drogi,
- e) drogi oznaczonej symbolem 2.4KDD: 9,5 – 20,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

### §31

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.8KR, 2.9KR, 2.12KR, 2.13KR, 2.14KR, 2.15KR, 2.17KR:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 2.1KR: 3,4 – 15,9 m,
  - b) drogi oznaczonej symbolem 2.2KR: 6,0 – 6,5 m wraz poszerzeniami w miejscu włączenia do innych dróg,
  - c) drogi oznaczonej symbolem 2.3KR: 3,0 – 6,7 m,
  - d) drogi oznaczonej symbolem 2.4KR: 2,2 – 4,2 m,
  - e) drogi oznaczonej symbolem 2.5KR: 15,0 – 19,6 m wraz poszerzeniem w miejscu włączenia do innej drogi,
  - f) drogi oznaczonej symbolem 2.8KR: 3,0 – 7,5 m,
  - g) drogi oznaczonej symbolem 2.9KR: 15,0 – 21,4 m,
  - h) drogi oznaczonej symbolem 2.12KR: 7,4 – 16,0 m,
  - i) drogi oznaczonej symbolem 2.13KR: 2,5 – 5,4 m,
  - j) drogi oznaczonej symbolem 2.14KR: 3,0 m,
  - k) drogi oznaczonej symbolem 2.15KR: 4,8 – 14,5 m,
  - l) drogi oznaczonej symbolem 2.17KR: 3,1 – 10,5 m.

### §32

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **3.1KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.10KR, 2.11KR, 2.16KR:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) tereny powiększenia projektowanych dróg lub istniejących dróg do obsługi przyległych terenów rolnych oraz terenów poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 3.1KR: 5,8 – 6,7 m,
  - b) drogi oznaczonej symbolem 2.6KR: 21,1 – 25,0 m,
  - c) drogi oznaczonej symbolem 2.7KR: do 18,3 m,
  - d) drogi oznaczonej symbolem 2.10KR: do 62,1 m,
  - e) drogi oznaczonej symbolem 2.11KR: 19,2 – 36,8 m,
  - f) drogi oznaczonej symbolem 2.16KR: do 58,4 m.

### §33

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **2.1IE, 2.2IE, 2.3IE, 2.4IE, 2.5IE, 2.6IE, 2.7IE, 2.8IE, 2.9IE, 2.10IE:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektroenergetyki;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;

- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania budynków,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

#### **§34**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1RN, 1.2RN, 1.3RN, 2.1RN, 2.2RN, 2.3RN, 2.4RN, 2.5RN, 2.6RN, 2.7RN, 2.8RN, 2.9RN, 2.10RN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy;
- 3) tereny oznaczone symbolami 1.1RN, 1.2RN zlokalizowane są częściowo w strefie ochrony sanitarnej w odległości powyżej 50 m do 150 m od cmentarza – obowiązują ustalenia §15 pkt 4;
- 4) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenów oznaczonych symbolami 1.1RN, 1.2RN: poprzez drogi zlokalizowane poza granicami planu miejscowego,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 1.3RN: poprzez drogę oznaczoną symbolem 1.1KDL,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 2.1RN: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KDR, 2.2KDD,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 2.2RN: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.2KDD,
  - e) terenu oznaczonego symbolem 2.3RN: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KDR, 2.1KDL, 2.4KDD, 2.3KDD,
  - f) terenu oznaczonego symbolem 2.4RN: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.1KDL,
  - g) terenu oznaczonego symbolem 2.5RN: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.2KDL, 2.12KR,
  - h) terenu oznaczonego symbolem 2.6RN: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KDL, 2.4KDD,
  - i) terenu oznaczonego symbolem 2.7RN: poprzez teren oznaczony symbolem 2.18RZP,
  - j) terenu oznaczonego symbolem 2.8RN: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.17KR,
  - k) terenu oznaczonego symbolem 2.9RN: poprzez teren oznaczony symbolem 2.29RZP,
  - l) terenu oznaczonego symbolem 2.10RN: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.2KDL.

#### **§35**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **2.1RZ, 2.2RZ, 2.3RZ, 2.4RZ**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy związany z rolnictwem;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach rolnych klasy I - III,
  - b) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych lokalizowanych na potrzeby rolnictwa i mieszkańców wsi,
  - c) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów lokalizowanych poza granicami gruntów rolnych klasy I-III;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 12,0 m,
    - dla obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru: 200,0 m,



- dla pozostałych obiektów budowlanych: 20,0 m,
- b) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 0,5°- 49°,
- c) wszystkie elementy konstrukcji, o której mowa w pkt 2 lit. a należy pomalować na kolor nie powodujący refleksów świetlnych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - f) miejsca do parkowania zgodnie z § 14;
- 5) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenów oznaczonych symbolami 2.1RZ, 2.2RZ: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.1KDL,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2.3RZ: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.1KDR,
  - c) terenu oznaczonego symbolem 2.4RZ: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.17KR.

### §36

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3.1RZ**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy związany z rolnictwem;
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych lokalizowanych na potrzeby rolnictwa i mieszkańców wsi,
  - b) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów lokalizowanych poza granicami gruntów rolnych klasy I-III;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 8,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 8,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 10°- 45°,
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 15%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
  - f) miejsca do parkowania zgodnie z § 14;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez drogę oznaczoną symbolem 3.1KR.

### §37

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2.5RZM**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się:

- a) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych lokalizowanych na potrzeby rolnictwa i mieszkańców wsi,
- b) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów lokalizowanych poza granicami gruntów rolnych klasy I-III;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 20,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 0,5° - 49°;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 50%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - f) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu poprzez teren oznaczony symbolem 2.16RZP.

### §38

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **2.1RZM, 2.2RZM, 2.3RZM, 2.4RZM, 2.6RZM, 2.7RZM**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych lokalizowanych na potrzeby rolnictwa i mieszkańców wsi,
  - b) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów lokalizowanych poza granicami gruntów rolnych klasy I-III;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 20,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 0,5° - 49°;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 30%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - f) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 2.1RZM: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.1KR,
  - b) terenu oznaczonego symbolem 2.2RZM: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.1KDD,

- c) terenu oznaczonego symbolem 2.3RZM:
  - poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.2KR,
  - poprzez teren oznaczony symbolem 2.1IE,
- d) terenu oznaczonego symbolem 2.4RZM:
  - poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.3KR,
  - poprzez teren oznaczony symbolem 2.3IE,
- e) terenu oznaczonego symbolem 2.6RZM: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.1KDL,
- f) terenu oznaczonego symbolem 2.7RZM: poprzez drogę zlokalizowaną poza granicami planu miejscowego.

### §39

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1RZP, 2.1RZP, 2.2RZP, 2.3RZP, 2.4RZP, 2.5RZP, 2.6RZP, 2.7RZP, 2.8RZP, 2.9RZP, 2.10RZP, 2.11RZP, 2.12RZP, 2.13RZP, 2.14RZP, 2.15RZP, 2.16RZP, 2.17RZP, 2.18RZP, 2.19RZP, 2.20RZP, 2.21RZP, 2.22RZP, 2.23RZP, 2.24RZP, 2.25RZP, 2.26RZP, 2.27RZP, 2.28RZP, 2.29RZP, 2.30RZP, 2.31RZP, 2.32RZP, 2.33RZP**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych ogrodniczych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach rolnych klasy I - III,
  - b) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych lokalizowanych na potrzeby rolnictwa i mieszkańców wsi,
  - c) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych oraz dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów lokalizowanych poza granicami gruntów rolnych klasy I-III;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: 12,0 m,
    - dla obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji związanych z pomiarem parametrów wiatru: 200,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 20,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 0,5°- 49°,
  - c) wszystkie elementy konstrukcji, o której mowa w pkt 2 lit. a należy pomalować na kolor nie powodujący refleksów świetlnych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
  - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
  - d) maksymalna udział powierzchni zabudowy: 40%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - f) miejsca do parkowania zgodnie z §14;
- 5) zasady lokalizowania i oznakowania przeszkód lotniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem 1.1RZP:
    - poprzez drogę oznaczoną symbolem 1.1KDD,

- poprzez drogę zlokalizowaną poza granicami planu miejscowego,
- b) terenu oznaczonego symbolem 2.1RZP: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.1KDR,
- c) terenu oznaczonego symbolem 2.2RZP:
  - poprzez drogi oznaczone symbolami 2.2KDD, 2.1KR,
  - poprzez teren oznaczony symbolem 2.7IE,
- d) terenu oznaczonego symbolem 2.3RZP: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KDD, 2.1KR,
- e) terenu oznaczonego symbolem 2.4RZP:
  - poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.2KR,
  - poprzez teren oznaczony symbolem 2.1IE,
- f) terenu oznaczonego symbolem 2.5RZP:
  - poprzez drogi oznaczone symbolami 2.2KR, 2.3KR,
  - poprzez teren oznaczony symbolem 2.5IE,
- g) terenu oznaczonego symbolem 2.6RZP:
  - poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.3KR,
  - poprzez teren oznaczony symbolem 2.4IE,
- h) terenu oznaczonego symbolem 2.7RZP: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.3KR,
- i) terenu oznaczonego symbolem 2.8RZP: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KR, 2.3KR,
- j) terenu oznaczonego symbolem 2.9RZP: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KR, 2.3KR, 2.4KR,
- k) terenu oznaczonego symbolem 2.10RZP: poprzez tereny zlokalizowane poza granicami planu miejscowego,
- l) terenu oznaczonego symbolem 2.11RZP:
  - poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.4KR,
  - poprzez tereny oznaczone symbolami 2.8IE, 2.9IE,
- m) terenu oznaczonego symbolem 2.12RZP:
  - poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KDR, 2.2KDD,
  - poprzez teren oznaczony symbolem 2.9IE,
- n) terenów oznaczonych symbolami 2.13RZP, 2.14RZP: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KDR, 2.3KDD,
- o) terenów oznaczonych symbolami 2.15RZP, 2.16RZP: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.1KDR,
- p) terenu oznaczonego symbolem 2.17RZP: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.1KDL,
- q) terenu oznaczonego symbolem 2.18RZP: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.4KDD,
- r) terenu oznaczonego symbolem 2.19RZP:
  - poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KDR, 2.4KDD, 2.11KR,
  - poprzez teren oznaczony symbolem 2.10IE,
- s) terenów oznaczonych symbolami 2.20RZP, 2.21RZP: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KDR, 2.8KR,
- t) terenu oznaczonego symbolem 2.22RZP: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KDR, 2.9KR, 2.15KR,
- u) terenu oznaczonego symbolem 2.23RZP: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.15KR, 2.17KR,
- v) terenu oznaczonego symbolem 2.24RZP: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.2KDL,
- w) terenu oznaczonego symbolem 2.25RZP: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.12KR, 2.13KR, 2.14KR,

- x) terenu oznaczonego symbolem 2.26RZP: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.13KR, 2.14KR,
- y) terenu oznaczonego symbolem 2.27RZP:
  - poprzez drogi oznaczone symbolami 2.2KDL, 2.12KR, 2.13KR,
  - poprzez drogę zlokalizowaną poza granicami planu miejscowego,
- z) terenu oznaczonego symbolem 2.28RZP:
  - poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.2KDL,
  - poprzez drogę zlokalizowaną poza granicami planu miejscowego,
- aa) terenu oznaczonego symbolem 2.29RZP: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.17KR,
- bb) terenu oznaczonego symbolem 2.30RZP: poprzez teren oznaczony symbolem 2.34L,
- cc) terenu oznaczonego symbolem 2.31RZP: poprzez drogę oznaczoną symbolem 2.15KR,
- dd) terenu oznaczonego symbolem 2.32RZP: poprzez drogi oznaczone symbolami 2.1KDR, 2.15KR, 2.17KR,
- ee) terenu oznaczonego symbolem 2.33RZP: poprzez tereny oznaczone symbolami 2.9RN, 2.29RZP.

#### **§40**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **2.1WS, 2.2WS, 2.3WS**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) wszelkie zagospodarowanie musi być podporządkowane powszechnemu, zwykłemu lub szczególnemu korzystaniu z wód, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się zabudowywania i przykrywania terenu wód płynących, za wyjątkiem tych odcinków, które będą ciągami komunikacyjnymi, przy zachowaniu pełnej ciągłości rzeki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§41**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1L, 2.1L, 2.2L, 2.3L, 2.4L, 2.5L, 2.6L, 2.7L, 2.8L, 2.9L, 2.10L, 2.11L, 2.12L, 2.13L, 2.14L, 2.15L, 2.16L, 2.17L, 2.18L, 2.19L, 2.20L, 2.21L, 2.22L, 2.23L, 2.24L, 2.25L, 2.26L, 2.27L, 2.28L, 2.29L, 2.30L, 2.31L, 2.32L, 2.33L, 2.34L, 2.35L, 2.36L, 2.37L**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymać w dotychczasowym użytkowaniu,
  - b) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) pozostałe zasady zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawą o lasach.

#### **§42**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawidz.

#### **§43**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### **§44**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.