

UCHWAŁA Nr 40/IX/2024
Rady Gminy Zawidz
z dnia 28 listopada 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów
Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Makomazy,
Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo 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. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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) 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 plan miejscowy nie narusza ustaleń „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawidz” uchwalonego Uchwałą Nr 60/X/2015 Rady Gminy Zawidz z dnia 30 października 2015 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Makomazy, Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo w gminie Zawidz – ETAP 1 w granicach określonych Uchwałą Nr 163/XXX/2022 Rady Gminy Zawidz z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Makomazy, Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo w gminie Zawidz, zmienioną Uchwałą Nr 194/XXXIV/2022 Rady Gminy Zawidz z dnia 8 listopada 2022 r. zmieniającą Uchwałą Nr 163/XXX/2022 Rady Gminy Zawidz z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Makomazy, Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo w gminie Zawidz, zmienioną Uchwałą Nr 39/IX/2024 Rady Gminy Zawidz z dnia 28 listopada 2024 r. , 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, 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, stanowiących załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§3

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
 - 1) istniejąca zabudowa – należy przez to rozumieć obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków oraz instalacji fotowoltaicznych;
 - 3) linia elektroenergetyczna 30 kV – należy przez to rozumieć kablową linię średniego napięcia 30 kV, składającą się z izolowanych kabli oraz infrastruktury dodatkowej ułożonych w ziemi;
 - 4) linia elektroenergetyczna 15 kV – należy przez to rozumieć:
 - a) kablową linię średniego napięcia 15 kV, składającą się z izolowanych kabli oraz infrastruktury dodatkowej ułożonych w ziemi,
 - b) napowietrzną linię średniego napięcia 15 kV, składającą się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
 - 5) linia elektroenergetyczna 0,4 kV – należy przez to rozumieć:
 - a) kablową linię niskiego napięcia 0,4 kV, składającą się z izolowanych kabli oraz infrastruktury dodatkowej ułożonych w ziemi,
 - b) napowietrzną linię niskiego napięcia 0,4 kV, składającą się z konstrukcji wsporczych i podwieszonych na nich przewodów;
 - 6) obszar lokalizowania kablowych linii elektroenergetycznych – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w części graficznej planu miejscowego, przeznaczony pod realizację inwestycji związanej z budową, przebudową, remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznych 110 kV, 30 kV, 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;
 - 7) obszar pasa technologicznego istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych – należy przez to rozumieć 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;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
 - 9) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu – należy przez to rozumieć strefę od istniejącego gazociągu wyznaczoną w oparciu o przepisy odrębne;
 - 10) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiącą inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócającą funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach;
 - 11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższego poziomu terenu mierzonych na obwodzie rzutu poziomego obiektu budowlanego, a:
 - a) najwyższej położonego punktu kalenicy budynku,
 - b) najwyższej położonego punktu budowli.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, 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) obszar lokalizowania kablowych linii elektroenergetycznych;
 - 6) obszar pasa technologicznego istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 7) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z zapisem §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) obszar stanowiska archeologicznego wraz z numerem ewidencyjnym;
 - 2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
 - 3) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.
3. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) gazociąg wysokiego ciśnienia;
 - 2) granice administracyjne gmin;
 - 3) granice obrębów ewidencyjnych.

§5

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 5) teren gazownictwa, oznaczony symbolem **IG**;
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 7) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem **RZP**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład 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 rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18 – §27.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: na obszarze objętym planem miejscowym występują urządzenia melioracji wodnych, w związku z tym:

- 1) ustala się zapewnienie spójnego system gospodarki wodno-gruntowej;
- 2) ustala się zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych przed dewastacją;
- 3) 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 następujące stanowiska archeologiczne nr: 33, 34 (AZP 44-54), 3, 20, 22 (AZP 44-55), 32, 34, 35, 39 (AZP 45-54), 5, 18, 20 (AZP 45-55), 23 (AZP 46-55);
- 2) na obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 1, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 3) 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: KDL, 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: KDL, 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: 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) na dzień uchwalenia planu miejscowego 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 scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem U:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) 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) na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, w sposób niekolidujący z określonym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) nowe sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: KDL, KDD, KR, IG;
- 3) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację nowych sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej służących zaopatrzeniu rolnictwa i mieszkańców wsi poza obszarami wymienionymi w pkt 2, w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji przeznaczenia terenu i nie narusza przepisów odrębnych;
- 4) w części graficznej planu miejscowego wyznaczono obszar lokalizowania kablowych linii elektroenergetycznych;
- 5) w części graficznej planu miejscowego wyznaczono obszar pasa technologicznego istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 7) 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;
- 8) sieć wodociągową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing 100$ mm;

- 9) sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż:
 - a) dla kanalizacji grawitacyjnej: \varnothing 200 mm,
 - b) dla kanalizacji ciśnieniowej: \varnothing 60 mm;
- 10) sieć kanalizacji deszczowej należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 300 mm;
- 11) sieć gazową należy realizować jako podziemną o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm;
- 12) linie elektroenergetyczne realizować jako linie o napięciach 110 kV, 30 kV, 15 kV i 0,4 kV;
- 13) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się:
 - zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - 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;
- 14) obsługa komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 15) stanowiska postojowe należy zapewnić w następującej liczbie:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem U:
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem RZP: minimum 0,5 stanowiska postojowego na 1 zatrudnionego;
- 16) wynikające z określonych w pkt 15 obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 17) minimalna liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla

terenów oznaczonych symbolem U:

- a) 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
- b) 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
- c) 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§15

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w granicach planu miejscowego przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia – obowiązuje strefa kontrolowana istniejącego gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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;
- 3) w obszarze pasa technologicznego istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, o którym mowa w pkt 2, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem RN obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy, z zastrzeżeniem §14;
- 5) na terenach oznaczonych symbolem RZP obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych;
- 6) na terenach oznaczonych symbolem L obowiązuje zakaz lokalizowania budynków.

§16

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§17

W przypadku stwierdzenia wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, 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, RZP;
- 2) 1% – dla terenów oznaczonych symbolem RN;
- 3) 0,1% – dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD, KR, IG, WS, L.

§18

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) zakazuje się realizacji: usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 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 intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 2,2,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 55% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m²,
 - 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) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **2.1KDL, 2.2KDL, 3.1KDL, 3.2KDL, 4.1KDL, 4.2KDL, 4.3KDL**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem 2.1KDL: 14,1 – 16,0 m,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 2.2KDL: 11,4 – 13,9 m,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem 3.1KDL: 8,9 – 12,9 m,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem 3.2KDL: 15,0 – 17,2 m,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem 4.1KDL: 22,4 – 24,0 m,
 - f) dla drogi oznaczonej symbolem 4.2KDL: 12,0 m,
 - g) dla drogi oznaczonej symbolem 4.3KDL: 14,0 – 15,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **2.1KDD, 2.2KDD, 2.3KDD, 5.1KDD**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem 2.1KDD: 5,1 – 10,0 m,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 2.3KDD: do 2,0 m (część drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym),
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem 5.1KDD: 7,5 – 8,9 m;
- 4) teren oznaczony symbolem 2.2KDD stanowi trójkąt widoczności drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 5) zasady zagospodarowania terenów: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1KR, 1.2KR, 1.5KR, 2.1KR, 3.1KR, 3.2KR, 5.2KR, 5.3KR**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:

- a) dla drogi oznaczonej symbolem 1.1KR: 3,6 – 4,7 m,
- b) dla drogi oznaczonej symbolem 1.2KR: 3,2 – 6,3 m,
- c) dla drogi oznaczonej symbolem 1.5KR: 7,9 – 9,6 m,
- d) dla drogi oznaczonej symbolem 2.1KR: 5,6 m,
- e) dla drogi oznaczonej symbolem 3.1KR: 2,9 – 3,7 m,
- f) dla drogi oznaczonej symbolem 3.2KR: 4,4 – 5,6 m,
- g) dla drogi oznaczonej symbolem 5.2KR: 5,7 m,
- h) dla drogi oznaczonej symbolem 5.3KR: 5,0 m.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.3KR, 1.4KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 5.1KR, 6.1KR**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) tereny powiększenia istniejących dróg do obsługi przyległych terenów rolnych oraz terenów poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem 1.3KR: 4,3 – 15,0 m,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 1.4KR: 10,0 – 15,0 m,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem 2.2KR: do 6,5 m,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem 2.3KR: do 8,5 m,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem 2.4KR: do 17,5 m,
 - f) dla drogi oznaczonej symbolem 5.1KR: 12,2 – 30,7 m,
 - g) dla drogi oznaczonej symbolem 6.1KR: 15,0 m.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3.IIG**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren gazownictwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) obsługa komunikacyjna: poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.

§24

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1RN, 1.2RN, 1.3RN, 1.4RN, 1.5RN, 2.1RN, 5.1RN, 6.1RN, 6.2RN, 6.3RN, 6.4RN**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy, z zastrzeżeniem §14;
- 3) obsługa komunikacyjna: poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.

§25

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1RZP, 1.2RZP, 1.3RZP, 1.4RZP, 2.1RZP, 2.2RZP, 2.3RZP, 2.4RZP, 3.1RZP, 3.2RZP, 3.3RZP, 3.4RZP, 4.1RZP, 4.2RZP, 4.3RZP**,

4.4RZP, 4.5RZP, 5.1RZP, 6.1RZP, 6.2RZP:

- 1) przeznaczenie terenu – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych;
- 3) 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°;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1.1RZP, 1.2RZP, 1.3RZP, 1.4RZP, 2.1RZP, 2.2RZP, 2.3RZP, 2.4RZP, 3.1RZP, 3.2RZP, 3.3RZP, 3.4RZP, 4.1RZP, 4.2RZP, 4.3RZP, 4.4RZP, 4.5RZP, 5.1RZP, 6.1RZP: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 6.2RZP: nie ustala się,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.

§26

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1WS, 6.3WS:**

- 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.

§27

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1L, 1.2L, 2.1L, 4.1L, 6.1L, 6.2L:**

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

§28

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawidz.

§29

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§30

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Mariusz Radecki

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr 40/IX/2024 Rady Gminy Zawidz z dnia 28 listopada 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów
Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Makomazy,
Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo w gminie
Zawidz – ETAP 1

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

Art. 67 ust. 3 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) tj.: *Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:*

- 1) *przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;*
- 2) *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:*
 - a) *w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub*
 - b) *jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;*

- 3) *przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;*
- 4) *przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688):

- 1) sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończone;
- 2) wystąpiono o opinie i uzgodnienia;
- 3) ogłoszono termin wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Makomazy, Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo w gminie Zawidz – ETAP 1.

Obszary objęte planem miejscowym zlokalizowane są w południowej części gminy Zawidz. W granicach planu miejscowego znajduje się droga powiatowa nr 3741W oraz nr 3755W.

Na terenach objętych planem miejscowym zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 1400 Jamał. Obszary objęte granicami planu miejscowego stanowią głównie tereny niezainwestowane, użytkowane rolniczo.

Niniejszy plan miejscowy obejmuje powierzchnię ok. 561 ha. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr 163/XXX/2022 Rady Gminy Zawidz z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Makomazy, Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo w gminie Zawidz, zmienioną Uchwałą Nr 194/XXXIV/2022 Rady Gminy Zawidz z dnia 8 listopada 2022 r. oraz Uchwałą Nr 39/IX/2024 Rady Gminy Zawidz z dnia 28 listopada 2024 r. Druga zmiana uchwały intencyjnej została przyjęta w celu umożliwienia etapowego uchwalenia planu miejscowego. Niniejsza uchwała stanowi etap I prac nad planem miejscowym.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty Uchwałą Nr 67/XI/2015 Rady Gminy Zawidz z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Jeżewo, Kęsice, Makomazy, Ostrowy, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże,

Majki Małe, Słupia, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary, Szumanie, Mańkowo, Kosmaczewo, Kowalewo Nowe w gminie Zawidz.

W planie miejscowym ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 5) teren gazownictwa, oznaczony symbolem **IG**;
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 7) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem **RZP**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawidz” uchwalonego Uchwałą Nr 60/X/2015 Rady Gminy Zawidz z dnia 30 października 2015 r. W obowiązującym Studium dla przeważającej części terenów objętych planem miejscowym wskazano następujące kierunki polityki funkcjonalno-przestrzennej: *tereny rolne (R)*, *tereny obniżek dolinnych – ograniczenie zabudowy (RE)*, *tereny lasów – ograniczenie zabudowy (ZL)*. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z zapisami Studium tereny objęte planem miejscowym znajdują się w granicach *strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu elektrowni wiatrowych*.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego wskazano w §6. W §8 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w §18 – §27 projektu przedmiotowej uchwały.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego wskazano w §6. W §8 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w §18 – §27 projektu przedmiotowej uchwały. W §13 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Projekt w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Na danym obszarze nie występują tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody, tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Jak wskazano w §12 tereny objęte planem miejscowym zlokalizowane są:

- 1) w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska;
- 2) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 3) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

W granicach planu miejscowego występują grunty rolne i leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Część gruntów rolnych klasy III oraz gruntów leśnych została przeznaczona na cele nierolnicze i nieleśne – zmianę przeznaczenia uzyskano w poprzedniej procedurze planistycznej.

W granicach planu miejscowego nie występują udokumentowane złoża kopalin.

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są następujące stanowiska archeologiczne nr: 33, 34 (AZP 44-54), 3, 20, 22 (AZP 44-55), 32, 34, 35, 39 (AZP 45-54), 5, 18, 20 (AZP 45-55), 23 (AZP 46-55).

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

§12 odnosi się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. Jak wskazano w §12 tereny objęte planem miejscowym zlokalizowane są:

- 1) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

- 2) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

W §10 wskazano, że tereny oznaczone symbolami: KDL, KDD uznaje się za przestrzeń publiczną. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami: KDL, KDD. Nakazano „*dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu miejscowego w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDL, KDD. Nakazano „*dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych*”.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie

telekomunikacji ustalono zaopatrzenie poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W maju 2022 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w granicach określonych Uchwałą Rady Gminy Zawidz Nr 163/XXX/2022 z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Makomazy, Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo w gminie Zawidz. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Do Urzędu Gminy wpłynęły trzy wnioski od mieszkańców.

Pierwszy wniosek dotyczył umożliwienia realizacji farmy fotowoltaicznej na działce o nr ewidencyjnym 119/1, obręb Rekowo. Wniosek został uwzględniony.

Kolejny wniosek dotyczył umożliwienia budowy budynków inwentarskich o znacznym wskaźniku DJP na działce o nr ewidencyjnym 97/1, obręb Kęsice oraz fragmencie działki o nr ewidencyjnym 93 i 94/4, obręb Kęsice. Wniosek został uwzględniony.

Następny wniosek dotyczył umożliwienia budowy budynku inwentarskiego i gospodarczego na działce o nr ewidencyjnym 91/4, obręb Kęsice oraz fragmencie działki o nr ewidencyjnym 92, obręb Kęsice. Wniosek został uwzględniony.

W trakcie prac projektowych wystąpiła potrzeba wyłączenia części terenów z opracowania planu miejscowego. W związku z powyższym Rada Gminy Zawidz podjęła Uchwałą zmieniającą Uchwałą Nr 163/XXX/2022 z dnia 25 marca 2022 r. Zmiana granic opracowania nie wymagała ponownego ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Następnie Wójt poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, obwieszczenie natomiast, wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy oraz tablicy ogłoszeń w miejscowości, której dotyczy plan miejscowy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2022 r. do 28 grudnia 2022 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 19 grudnia 2022 r. o godz. 10⁰⁰ odbyła się dyskusja

publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji nie wzięli udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 11 stycznia 2023 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Nie wpłynęły uwagi.

W późniejszym czasie zaszła konieczność etapowego uchwalenia planu miejscowego. W związku z powyższym Rada Gminy Zawidz podjęła Uchwałę zmieniającą Uchwałę Nr 163/XXX/2022 z dnia 25 marca 2022 r., zmienioną Uchwałą Nr 194/XXXIV/2022 z dnia 8 listopada 2022 r. Przedmiotowa zmiana nie wymagała ponownego przeprowadzenia żadnego etapu procedury sporządzenia planu miejscowego.

3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.13. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęły trzy wnioski od mieszkańców.

Wnioski dotyczyły umożliwienia:

- realizacji farmy fotowoltaicznej na działce o nr ewidencyjnym 119/1, obręb Rekowo; wniosek został uwzględniony,
- budowy budynków inwentarskich o znacznym wskaźniku DJP na działce o nr ewidencyjnym 97/1, obręb Kęsice oraz fragmencie działki o nr ewidencyjnym 93 i 94/4, obręb Kęsice; wniosek został uwzględniony.
- budowy budynku inwentarskiego i gospodarczego na działce o nr ewidencyjnym 91/4, obręb Kęsice oraz fragmencie działki o nr ewidencyjnym 92, obręb Kęsice; wniosek został uwzględniony.

Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wniesiono uwag.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia planu miejscowego dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr 163/XXX/2022 Rady Gminy Zawidz z dnia 25 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Makomazy, Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo w gminie Zawidz.

W trakcie prac projektowych wystąpiła potrzeba wyłączenia części terenów z opracowania planu miejscowego. W związku z powyższym Rada Gminy Zawidz podjęła Uchwałę Nr 194/XXXIV/2022 Rady Gminy Zawidz z dnia 8 listopada 2022 r. zmieniającą Uchwałę Nr 163/XXX/2022 Rady Gminy Zawidz z dnia 25 marca 2022 r.

W późniejszym czasie zaszła konieczność etapowego uchwalenia planu miejscowego. W związku z powyższym Rada Gminy Zawidz podjęła Uchwałę zmieniającą Uchwałę Nr 163/XXX/2022 z dnia 25 marca 2022 r., zmienioną Uchwałą Nr 194/XXXIV/2022 z dnia 8 listopada 2022 r.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest aktualizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa.

W planie miejscowym ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 5) teren gazownictwa, oznaczony symbolem **IG**;
- 6) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 7) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem **RZP**;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

Obszary objęte planem miejscowym zlokalizowane są w południowej części gminy Zawidz. W granicach planu miejscowego znajduje się droga powiatowa nr 3741W oraz nr 3755W.

Obszary objęte granicami planu miejscowego stanowią głównie tereny niezainwestowane, użytkowane rolniczo.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty Uchwałą Nr 67/XI/2015 Rady Gminy Zawidz z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Jeżewo, Kęsice, Makomazy, Ostrowy, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Majki Małe, Słupia, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary, Szumanie, Mańkowo, Kosmaczewo, Kowalewo Nowe w gminie Zawidz. Biorąc pod uwagę zmiany przepisów obowiązującego prawa, ustalenia ww. dokumentu wymagają aktualizacji.

W sąsiedztwie terenów objętych planem miejscowym funkcjonuje transport zbiorowy – przez południową część gminy Zawidz przebiega linia kolejowa relacji Nasielsk – Toruń Wschodni. W związku z powyższym w odległości ok. 3,5 – 4 km od obszarów objętych planem miejscowym, w miejscowościach: Mieszaki, Grabowo oraz Zawidz Kościelny, znajdują się stacje kolejowe. W sąsiedztwie ww. stacji znajdują się przystanki autobusowe. W granicach planu miejscowego znajduje się droga powiatowa nr 3741W oraz 3755W. W projekcie planu miejscowego zabezpieczono tereny pod drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KR. W granicach dróg możliwa będzie realizacja chodników, ścieżki rowerowej.

Tereny mają dostęp do sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej. Ponadto na terenach objętych planem miejscowym zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 1400 Jamał.

Tereny w przeważającej części są niezainwestowane, użytkowane rolniczo. W planie miejscowym nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest obecnie w opracowaniu. Projekt planu miejscowego przewiduje w przeważającej części obszary pod tereny rolnicze.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu przyjętego Uchwałą Nr 67/XI/2015 Rady Gminy Zawidz z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Jezewo, Kęsice, Makomazy, Ostrowy, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Majki Małe, Słupia, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary, Szumanie, Mańkowo, Kosmaczewo, Kowalewo Nowe w gminie Zawidz wymagają aktualizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.

6. Uzasadnienie dotyczące braku ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 7.2RZP

Teren oznaczony symbolem 6.2RZP zlokalizowany jest w sąsiedztwie terenu rolniczego z zakazem zabudowy (6.1RN). W sąsiedztwie przedmiotowego terenu brak jest dróg oraz innych terenów o przeznaczeniu wymagającym wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na sąsiednich terenach.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY


Mariusz Radecki

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 40/IX/2024
Rady Gminy Zawidz
z dnia 28 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Makomazy, Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo w gminie Zawidz – ETAP 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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) Rada Gminy Zawidz postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Makomazy, Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo w gminie Zawidz – ETAP 1, do sporządzenia, którego przystąpiono Uchwałą Nr 163/XXX/2022 Rady Gminy Zawidz z dnia 25 marca 2022 r., zmienioną Uchwałą Nr 194/XXXIV/2022 Rady Gminy Zawidz z dnia 8 listopada 2022 r., zmienioną Uchwałą Nr 39/IX/2024 Rady Gminy Zawidz z dnia 28 listopada 2024 r. **wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2022 r. do 28 grudnia 2022 r.** Termin składania uwag upłynął w dniu 11 stycznia 2023 r.
2. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wniesiono uwag. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Mariusz Radecki

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 40/IX/2024
Rady Gminy Zawidz
z dnia 28 listopada 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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) Rada Gminy Zawidz rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Gminy Zawidz oraz źródeł zewnętrznych (np. pozyskanie funduszy unijnych oraz innych środków zewnętrznych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY


Mariusz Radecki

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 40/IX/2024
Rady Gminy Zawidz
z dnia 28 listopada 2024r.

Dane przestrzenne

Wójt Gminy Zawidz na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 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) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Grąbiec, Żytowo, Kęsice, Jeżewo, Rekowo, Krajewice Małe, Krajewice Duże, Makomazy, Ostrowy, Majki Małe, Gutowo Górki, Gołocin, Chabowo Świniary i Mańkowo w gminie Zawidz – ETAP 1, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**


Mariusz Radecki