– PROJEKT PLANU –

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 503), w związku z Uchwałą Rady Gminy Zawidz Nr 114/XXI/2020 z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Żabowo, Osiek, Osiek Włostybory, Osiek Piaseczny, Kosemin, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawidz przyjętego uchwałą nr 60/X/2015 Rady Gminy Zawidz z dnia 30 października 2015 r., Rada Gminy Zawidz uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się „**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie geodezyjnym Żabowo, Osiek, Osiek Włostybory, Osiek Piaseczny, Kosemin**”, którego granice wyznaczają granice obrębów: Żabowo, Osiek, Osiek Włostybory, Osiek Piaseczny, Kosemin, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej sporządzonej w skali 1:2000 stanowiącej załączniki nr 1A – 1E i będącej integralną częścią uchwały.

3. Integralną częścią uchwały jest ponadto:
   1) załącznik nr 2 do uchwały stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
   2) załącznik nr 3 do uchwały stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
   3) załącznik nr 4 do uchwały stanowiący dane przestrzenne.

§2. Ilekroć w planie jest mowa o:
   1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
   3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
   a) realizacji elementów termomodernizacji,
   b) części podziemnych budynków,
   c) wykraczających poza tę linię nie więcej niż:
      – 1,5 m takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy, pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, daszki nad wejściami oraz elementy wsparte na słupach, rampy, pochylnie,
      – 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne elementy wystroju architektonicznego,
   d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
   e) urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska;
6) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed datą lub w dacie podjęcia uchwały, a także zabudowę będącą w trakcie realizacji lub dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
8) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
9) **budynkach i urządzeniach służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu** – należy przez to rozumieć budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych;
10) **produkcji rolniczej** – należy przez to rozumieć działalność w zakresie produkcji roślinnej lub zwierzęcej, w tym produkcji ogrodniczej, sadowniczej, pszczelarskiej, rybnej i leśnej.

§3. 1. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu stanowią ustalenia planu:
1) granica obszaru objętego miejscowym planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) wymiary charakterystycznych odległości określone w metrach;
5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zgodnie z § 4;
6) obiekty o wysokich walorach kulturowych - kapliczki i krzyże przydrożne;
7) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu tranzytowego DN1400 Jamał-Europa Zachodnia;

8) strefy, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

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

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

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

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

1) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z postanowieniami niniejszego planu;

2) dla istniejących budynków lub ich części o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu:

a) zlokalizowanych w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy – dopuszcza się przebudowę i remont, zmianę konstrukcji dachu w

obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu wyznaczonej linii zabudowy,

b) o wysokości wyższej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu; dopuszcza się rozbudowę wyłącznie przy zachowaniu parametrów ustalonych w planie,

c) o intensywności większej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę, remont oraz zmianę konstrukcji dachu w obrębie istniejącej bryły budynku na zasadach zgodnych z ustaleniami planu,

d) o dachach posiadających geometrię oraz pokrycie inne niż ustalone planem - dopuszcza się ich zachowanie przy rozbudowie głównej bryły budynku oraz dopuszcza się zmianę konstrukcji dachu na zasadach zgodnych z ustaleniami tego planu;

3) dla istniejących budynków, których funkcja koliduje z przeznaczeniem podstawowym - dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont oraz zmianę konstrukcji dachu na zasadach zgodnych z ustaleniami planu.

4. Zezwala się na lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

5. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.

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

1. Na rysunku planu wskazano granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciąż-ska, na terenie którego obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 6 oraz przepisy odrębne.

2. Na rysunku planu wskazano lokalizację użytków ekologicznych, na terenie których obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 6 oraz przepisy odrębne.

3. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, funkcjonowaniem dróg oraz eksploatacją instalacji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, także poza teren, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania.

4. Ustala się nakaz, by uciążliwości generowane przez obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt zawierały się w granicach, do których inwestor posiada tytuł prawny.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

1) należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemy wykorzystujące odnawialne źródła energii, w szczególności takie jak: energię elektryczną, energię słoneczną, pompy ciepła.

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

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

8. W zakresie gospodarki odpadami:

1) ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi;
2) odpady niebezpieczne należy gromadzić w hermetycznych pojemnikach i transportować do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

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

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

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

§7. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

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

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

3. Należy zachować istniejące aleje i szpalery drzew, a w przypadku konieczności ich usunięcia, zastąpić je nowymi lub zrealizować inne nasadzenia w granicach tego samego terenu.

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

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

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

1) przy przebudowie i remoncie obowiązek zachowania lub odtworzenia historycznej bryły i formy architektonicznej;

2) zakaz rozbudowy i nadbudowy.

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

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji w granicach działek, na których zlokalizowane są stanowiska archeologiczne lub w granicach stref występowania skupisk stanowisk archeologicznych;

2) ochronę oraz wszelkie działania należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

1) nakaz zachowania kompozycji, formy i cech stylowych obiektów;

2) dopuszcza się przeniesienie lub przesunięcie obiektów w przypadku kolizji z planowaną inwestycją;

3) zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających w promieniu 5,0 m od kapliczki/krzyża przydrożnego.

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

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

1. Ustalenia dotyczące szczegółowych parametrów zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.

2. Dopuszcza się łączenie działek, w szczególności, gdy istniejąca lub projektowana działka budowlana składa się z kilku działek gruntu, pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

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

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

1. Na rysunku planu oznaczono:

1) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciaższka;

2) granice użytków ekologicznych;

3) granice terenów zamkniętych kolejowych;

4) granice stref, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

5) granice strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu tranzytowego DN1400 Jamał-Europa Zachodnia;

6) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

7) stanowiska archeologiczne oraz strefy występowania skupisk stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. Ochrona obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 7 prowadzona jest w oparciu o przepisy odrębne oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości innych niż rolne i leśne:

1) minimalna powierzchnia działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) minimalna szerokość frontu działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°, przy czym dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności oraz placów do zawracania.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek pod drogi oraz działek pod inne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, nie stanowią inaczej:

a) minimalną powierzchnię działki: 5 m^2,

b) minimalną szerokość frontu – 2 m,

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

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

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

2. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczoną funkcją usługową (RM) ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**.**

3. Na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU) ustala się zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko**.**

4. Na rysunku planu oznaczono:

1) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków – wiatrak koźlak;

2) stanowiska archeologiczne oraz strefy występowania skupisk stanowisk archeologicznych;

3) obiekty o wysokich walorach kulturowych - kapliczki i krzyże przydrożne;

4) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska;

5) użytki ekologiczne;

6) strefę kontrolowaną wzdłuż gazociągu tranzytowego DN1400 Jamał-Europa Zachodnia;

7) strefy, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

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

6. W granicach obszarów, o których mowa w ust. 4 pkt 4 - 5 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

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

1) należy zachować pas eksploatacyjny o szerokości 10,0 m, tj. 1 m na północ od światłowodu i 4 m na południe od osi gazociągu, z wyjątkiem terenów leśnych, na których wynosi on 8,0 m, w którym dopuszcza się wykonywanie ogółu czynności niezbędnych do trwałego i bezpiecznego funkcjonowania urządzenia przesyłowego;

2) zachować obszar strefy kontrolowanej, o której mowa w ust. 4 pkt 6, jak dla gazociągów wybudowanych przed 12.12.2001 r., w granicach której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w tym lokalizowania obiektów budowlanych, obiektów terenowych, lokalizowania hałd i nasypów, składów i magazynów oraz nasadzania roślinności wysokiej wynikające z przepisów odrębnych.

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

9. Ustala się obowiązek zachowania pasów technologicznych o szerokości:

1) 22,0 m (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii) dla projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych WN-110 kV;

2) 3,0 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych WN;

3) 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii) dla projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;

4) 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4 kV.

10. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 8 i ust. 9 pkt 1-2 obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

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

12. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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

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

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

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

3. Zasady obsługi parkingowej:

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

2) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
   - dla budynków związanych z gospodarstwem rolnym, hodowlanych lub ogrodniczym – min. 2 stanowiska na jedno gospodarstwo rolne, hodowlane lub ogrodnicze,
   - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
   - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach;
   - dla budynków i lokali usługowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej;
   - dla obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków wchodzących w skład gospodarstwa;

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

4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się nakaz zapewnienia co najmniej:
   - 1 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
   - 2 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
   - 3 stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40.

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

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

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

1) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowe lub z indywidualnych ujęć wody;

2) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów sieci wodociągowej - 100 mm.

3. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) w przypadku braku możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się użytkowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych;

3) odprowadzanie ścieków pochodzenia zwierzęcego do zbiorników oraz na płytę obornikową, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) odprowadzenie ścieków z budynków usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej - 160 mm.

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

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów do urządzeń i obiektów zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;

3) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU) dopuszcza się budowę systemów magazynowania wody opadowej, w granicach poszczególnych działek budowlanych, w celach gospodarczych i przeciwpożarowych;

4) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów sieci kanalizacji deszczowej - 160 mm.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) powiązanie terenu objętego planem z istniejącym systemem zasilania poprzez istniejące i projektowane napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne WN, SN i nn oraz stacje transformatorowe 110kV i SN w wykonaniu wnętrzowym i/lub napowietrznym;

2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami ust. 8 oraz przepisami odrębnymi.

6. W zakresie systemu gazowego ustala się:

1) minimalną średnicę nowobudowanych sieci – 32 mm;

2) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej;

3) zachowanie, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, stref kontrolowanych.

7. Ustalenia w zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) dopuszcza zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust.5;

2) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła.

8. Ustalenia w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące, tj. urządzeń technicznych zamontowanych na budynku.

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

10. W zakresie sieci systemu melioracji wodnej ustala się:

1) zachowanie istniejącego systemu melioracji wodnej, a w przypadku konieczności jego naruszenia lub powstania kolizji z planowanymi inwestycjami, zastosowanie rozwiązań zastępczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) utrzymanie sieci melioracyjnych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie jego drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem;

3) dopuszczenie realizacji nowych elementów systemów melioracji wodnej, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) linie rozgraniczające terenów komunikacji kolejowej oznaczonych symbolem KK jako terenów lokalizacji linii kolejowej o znaczeniu państwowym;

2) linie rozgraniczające dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ jako terenów lokalizacji dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **123RM:**

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczoną funkcją usługową.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000,0 m^2.

4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dla terenów oznaczonych symbolami **4RM, 25RM** oraz **27RM** położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska, w strefie o szerokości 100 m od brzegów rzek ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;

2) budynki mieszkalne należy realizować jako wolnostojące;

3) dla nowo realizowanej zabudowy zagrodowej ustala się lokalizację maksymalnie dwóch budynków inwentarskich na jednej działce budowlanej;

4) w ramach dopuszczonej funkcji usługowej ustala się zakaz realizacji funkcji usługowej niezwiązanej z działalnością rolniczą, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszcza się funkcje usługowe niezwiązane z działalnością rolniczą na części gruntu rolnego pod zabudową zagrodową, którego powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni gruntu rolnego pod zabudową zagrodową w danym gospodarstwie rolnym, jednak nie więcej niż 0,05 ha;

6) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy: od 0,05 do 2,0;

8) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;

9) wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: maks. 9,0 m,
   b) dla pozostałych budynków: maks. 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 10,0 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz nie wyżej niż 8,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych,
   c) dla urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: maks. 20,0 m;

10) geometria dachów:

   a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° – 45° lub dachy płaskie,
   b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowych i pozostałych budynków służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

§18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **16MN**:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 800,0 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800,0 m^2.

4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) budynki mieszkalne należy realizować jako wolnostojące;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych;

3) powierzchnia zabudowy: maks. 20% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,6;

5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 60% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: maks. 9,0 m,
b) dla budynków gospodarczych, garażowych: maks. 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 5,0 m;

7) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° – 45°,
b) dla budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

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

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 1500,0 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500,0 m^2.

4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, placów zabaw, parkingów, dojść, dojazdów;

3) powierzchnia zabudowy: maks. 24% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy: od 0,2 do 0,72;

5) powierzchnia biologicznie czynna: min. 25% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych: maks. 2 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 7,5 m,
   b) dla budynków gospodarczych, garażowych: maks. 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m;

7) geometria dachów:

   a) dla budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° – 45° lub dachy płaskie,
   b) dla budynków gospodarczych, garażowych: dachy dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

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

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 100,0 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 100,0 m^2.

4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację parkingów, dojść, dojazdów;

2) powierzchnia zabudowy: maks. 50% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,5;

4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 15% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m,

6) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

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

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa usług oświaty.

2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 2500,0 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki: 70,0 m.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500,0 m^2.

4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, wiat, urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, dojść, dojazdów;

2) powierzchnia zabudowy: maks. 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,6;

4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 35% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

a) dla budynków usług oświaty: maks. 2 kondygnacje, jednak nie wyżej niż 7,5 m,
b) dla budynków gospodarczych, wiat: maks. 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 4,0 m;

6) geometria dachów:

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

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

1. Przeznaczenie terenu: obiekty produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000,0 m^2.

4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację towarzyszących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: budynków gospodarczych, garażowych, usługowych, magazynowo-składowych, administracyjno-socjalnych, a także wiat, parkingów, dojść, dojazdów;

2) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy: od 0,05 do 1,2;

4) powierzchnia biologicznie czynna: min. 30% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy:

   a) dla budynków: maks. 12,0 m,
   b) dla urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu obiektów budowlanych związanych z działalnością rolniczą: maks. 20,0 m;

6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

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

1. Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 150 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki: 3 m.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i rowerowych;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

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

1. Przeznaczenie terenu: lasy.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z gospodarką leśną;

2) ustala się zakaz zabudowy budynkami, a w granicach strefy ochronnej wzdłuż rzeki Raciążnicy zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, stosownie do przepisów odrębnych.

§25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **33WS**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości: podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z gospodarką wodną, przejazdów, przepustów i urządzeń wodnych zabezpieczających brzegi wód;

2) ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WSr** do **107WSr**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rowy.

2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości: podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z gospodarką wodną, kładek, przejazdów i przepustów, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) zakazuje się zabudowywania i przykrywania terenu rowu, za wyjątkiem tych jego odcinków, które stanowić będą przedłużenie ciągów komunikacyjnych, przy zachowaniu pełnej jego drożności;

3) ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§27. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **160R**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.

2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości: podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4;

2) w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych oraz budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;

3) dopuszcza się lokalizację dróg rolnych, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz urządzeń melioracji wodnych, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) w granicach strefy ochronnej wzdłuż rzeki Raciążnicy obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, stosownie do przepisów odrębnych;

5) powierzchnia zabudowy: maks. 20% powierzchni działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy: od 0,001 do 0,2;

7) powierzchnia biologicznie czynna: min. 60% powierzchni działki budowlanej;

8) wysokość zabudowy:

   a) dla budynków służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: maks. 1 kondygnacja, jednak nie wyżej niż 10,0 m dla budynków o dachach dwuspadowych lub wielospadowych oraz nie wyżej niż 8,0 m dla budynków o dachach płaskich lub jednospadowych,
   b) dla budowli rolniczych, urządzeń służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu: maks. 20,0 m;

9) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o połaciach symetrycznych o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° – 45°, dachy jednospadowe o nachyleniu do 15° lub dachy płaskie.

§28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RŁ** do **60RŁ**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny łąk, pastwisk i obniżeń dolinnych.

2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości: podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zachowanie terenów podmokłych i lokalnych zagłębień terenu z wodą okresowo stojącą;

2) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie oraz lokalizację dróg rolnych, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) ustala się zakaz zabudowy budynkami, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) w granicach strefy ochronnej wzdłuż rzeki Raciążnicy obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej, stosownie do przepisów odrębnych;

5) ustala się zakaz nawożenia gnojowicą oraz zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

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

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, parkingów;

2) szerokość dróg zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających wskazanych na rysunku planu;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

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

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznych, zieleni, parkingów;

2) szerokość dróg zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających wskazanych na rysunku planu;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów, które nie posiadają dostępu do drogi niższej kategorii.

§31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **8KDD**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

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

2) szerokość dróg zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających wskazanych na rysunku planu;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną wszystkich przyległych terenów.

§32. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **64KDW**:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

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

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznych, zieleni.

2) szerokość dróg zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających wskazanych na rysunku planu;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną wszystkich przylegających terenów.

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

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej.

2. Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 1000,0 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000,0 m^2.

4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy, infrastruktury kolejowej, placów manewrowych, wiat peronowych i zadaszeń, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni, parkingów, przejazdów, dojść i dojazdów.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§34. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości: 30%.

§35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawidz.

§36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Zawidz

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

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

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie realizacji zabudowy z zakresu obsługi produkcji rolniczej z zapewnieniem ładu przestrzennego i ograniczenia uciążliwości tych obiektów dla otoczenia.

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie procedury Wójt Gminy Zawidz zawiadomił instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 w/w ustawy o przystąpieniu do sporządzania planu zwracając się jednocześnie z prośbą o składanie wniosków. O przystąpieniu do sporządzania planu ogłoszono również w lokalnej prasie oraz poprzez obwieszczenie, również informując o możliwości i terminie składania wniosków do projektu planu. Na podstawie art. 53 oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrona Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sierpcu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko.

Dla obszaru opracowania planu dominującym przeznaczeniem są tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk i obniżeń dolinnych oraz zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczoną funkcją usługową. Uwzględniono także istniejący system komunikacyjny, w tym istniejące drogi rolne.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne zostały uwzględnione poprzez określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaj i geometrię dachów. Parametry dla nowej zabudowy zostały określone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. Walory krajobrazowe gminy Zawidz to przede wszystkim Obszar Chronionego Krajobrazu Równina Raciążska oraz użytki ekologiczne, a także zwarte kompleksy leśne. Ich ochronę w planie zapewniają zapisy odnoszące się do przepisów odrębnych. Ustalone w planie zasady kształtowania krajobrazu umożliwią kreowanie krajobrazu gminy w ujednolicony sposób. Podstawą rozwoju Gminy Zawidz, jako gminy rolniczej, jest m.in. chów i hodowla zwierząt. Kluczowym zatem było takie ustalenie zasad prowadzenia produkcji rolniczej, aby uwzględnione zostały walory ekonomiczne przestrzeni, tj. potrzeba rozwoju rolnictwa z jednej strony oraz minimalizacja generowanych przez nie uciążliwości dla mieszkańców z drugiej strony. W celu zapewnienia efektywnego wykorzystania przestrzeni w planie ustalono zasady dotyczące realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczoną funkcją usługową oraz na terenach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dzięki temu, zminimalizowane zostaną konflikty przestrzenne, którego podłoże stanowią uciążliwości związane z produkcją rolniczą.

Wymagania ochrony środowiska, poza uwzględnieniem obszarowych form ochrony przyrody, uwzględniono również poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną, w tym dopuszczenie stosowania instalacji odnawialnych źródeł energii. Ustalenia planu wynikające z położenia w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska", dotyczące systemu melioracyjnego oraz sposobu zaopatrzenia w wodę uwzględniają potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności i regulują kwestie gospodarowania wodami. Projekt planu nie przewiduje zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, dzięki czemu grunty takie nadal pozostaną gruntami chronionymi.

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

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

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

Poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie oraz poprzez zamieszczenie obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej biuletynu informacji publicznej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

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

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

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

uwagi na fakt, że drogi te nie stanowią własności gminny, nie przewiduje się kosztów po stronie Gminy Zawidz.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr …./ ….. / ….
Rady Gminy Zawidz
z dnia …….. r.
-projekt-

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Zawidz rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr …./ ….. / ….
Rady Gminy Zawidz
z dnia …….. r.
-projekt-

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

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

Dane przestrzenne (załącznik w wersji elektronicznej)