

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../... Rady Gminy Zawidz z dnia ..... 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

### 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.

### 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.

Obszary objęte planem miejscowym zlokalizowane są w południowej części gminy Zawidz. W granicach planu miejscowego znajduje się droga krajowa nr 10, droga powiatowa nr 3741W oraz nr 3755W.

Na terenach objętych planem miejscowym zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 1400 Jamał. Obszary objęte granicami planu miejscowego stanowią głównie tereny niezainwestowane, użytkowane rolniczo.

Niniejszy plan miejscowy obejmuje powierzchnię ok. 1 066 ha. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest ograniczenie zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiadujących z elektrowniami wiatrowymi oraz 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. 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.

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 elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **PEF**;
- 3) teren gazownictwa, oznaczony symbolem **IG**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDR**;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 9) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 10) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem **RZP**;
- 11) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawidz” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawidz Nr ..... z dnia ..... r. w sprawie ..... W obowiązującym Studium dla przeważającej części terenów objętych planem miejscowym wskazano następujące kierunki polityki funkcjonalno-przestrzennej: *obszary rolnicze, obszary lasów oraz obszary łąk, pastwisk i terenów podmokłych*. 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 *obszarów, na których dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz z granicami strefy ochronnej*. Biorąc pod uwagę powstające elektrownie wiatrowe w południowej części gminy Zawidz oraz zmiany przepisów obowiązującego prawa ograniczenie zabudowy mieszkaniowej

na terenach objętych planem miejscowym jest w pełni zasadne. Plan miejscowy umożliwi rozwój ww. inwestycji, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, a także bezpieczeństwa ludności zamieszkującej sąsiednie tereny.

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

#### **3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §6. W §8 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w §19 – §29 projektu przedmiotowej uchwały.

#### **3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §6. W §8 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym zawarto w §19 – §30 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**

Projekt w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Na danym terenie 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 2022 r. poz. 2409).

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

#### **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, 9, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 68 (AZP 45-55), 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16 (AZP 45-56), 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 2022 r. poz. 2240)**

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: KDR, 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: KDR, 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: KDR, 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 Uchwałę zmieniającą Uchwałę 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, informację 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. 10<sup>00</sup> odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W dyskusji wziął/wzięli udział ..... mieszkańców/mieszkańcy.*

Termin na składanie uwag upłynął ..... r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. *Wpłynęło ..... uwag/Nie wpłynęły uwagi.*

### **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 *wniesiono uwagi/nie wniesiono uwag*, które zostały *uwzględnione/nieuwzględnione* przez Wójta. *Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.*

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 ładu 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 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.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest ograniczenie zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiadujących z elektrownią wiatrową oraz 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 elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **PEF**;
- 3) teren gazownictwa, oznaczony symbolem **IG**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDR**;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 9) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 10) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem **RZP**;
- 11) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

Obszary objęte planem miejscowym zlokalizowane są w południowej części gminy Zawidz. W granicach planu miejscowego znajduje się droga krajowa nr 10, 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 powstające elektrownie wiatrowe w sąsiedztwie terenów objętych planem miejscowym oraz 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 znajdują się: droga krajowa nr 10, drogi powiatowej o 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 zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

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

W związku z powstającymi na sąsiednich terenach elektrowniami wiatrowymi 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, 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 wymagają aktualizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Ograniczenie zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiadujących z elektrowniami wiatrowymi umożliwi realizację ww. inwestycji. Wprowadzone rozwiązanie wpłynie pozytywnie na rozwój gminy.

### **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 7.2RZP zlokalizowany jest w sąsiedztwie terenu rolniczego z zakazem zabudowy (7.1RN). W sąsiedztwie przedmiotowego terenu brak jest dróg oraz innych terenów o przeznaczeniu wymagającym wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na sąsiednich terenach.