

UCHWAŁA 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 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 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) - uchwala się, co następuje:

§1

1. Stwierdza się, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawidz” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Zawidz Nr z dnia r. w sprawie
2. Uchwala 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 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 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, 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 mierzonego 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) strefa ochronna urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy większej niż 500 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 8) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z zapisem §5.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) obszar stanowiska archeologicznego;
 - 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 gminy;
 - 3) granice obrębów ewidencyjnych.

§5

Ustala się 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**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych, ustaleń planu miejscowego oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu

- i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18 – §29.

§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, 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);
- 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: KDR, 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: KDR, 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 oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§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 scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem U:
 - minimalna powierzchnia działki: 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem PEF:
 - minimalna powierzchnia działki: 20 000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 50 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji $\pm 45^\circ$.

§14

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

- 1) 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: IG, KDR, KDL, KDD, KR;
- 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 gazociągową 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 gazociągowej 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 terenu oznaczonego symbolem PEF: minimum 2 stanowiska postojowe,
 - c) 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 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) ustala się strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy większej niż 500 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 5) ustalenia dla strefy ochronnej, o której mowa w pkt 4:
 - a) urządzenia fotowoltaiczne należy wyposażyć w powłoki antyrefleksyjne,
 - b) pozostałe ustalenia dla strefy ochronnej wyrażone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy na terenie 4.1PEF;
- 6) granice stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy większej niż 500 kW, wykorzystujących energię wiatru, związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, stanowią granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) ograniczenia wynikające z funkcjonowania stref wymienionych w pkt 6 zostały wyrażone poprzez przepisy szczegółowe planu miejscowego dotyczące zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 8) na terenach oznaczonych symbolem RN obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy, z

zastrzeżeniem §14;

- 9) na terenach oznaczonych symbolem RZP obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych.

§16

Na obszarze objętym planem 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 PEF, IG, WS, KDR, KDL, KDD, KR, L.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **3.1U**, **8.1U**:

- 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 i pokrycie 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 **4.1PEF**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren elektrowni słonecznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących do magazynowania, przetwarzania, transformowania, przesyłu energii i innych urządzeń z tym związanych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 2% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 20 000 m²,
 - e) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. d, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
 - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe;
- 6) na terenie wyznaczono strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy większej niż 500 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, obowiązują ustalenia §15.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **4.1IG**:

- 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,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - d) 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.

§21

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1WS, 7.3WS**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) wszelkie zagospodarowanie musi być podporządkowane powszechnemu, zwykłemu lub szczególnie 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.

§22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **8.1KDR**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego: 25,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§23

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **2.1KDL, 3.1KDL, 3.2KDL, 4.1KDL, 4.2KDL, 5.1KDL, 5.2KDL, 5.3KDL**:

- 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: 13,7 – 15,0 m,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 3.1KDL: 14,1 – 16,0 m,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem 3.2KDL: 11,4 – 13,9 m,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem 4.1KDL: 8,9 – 12,9 m,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem 4.2KDL: 15,0 – 28,5 m,
 - f) dla drogi oznaczonej symbolem 5.1KDL: 22,4 – 24,0 m,
 - g) dla drogi oznaczonej symbolem 5.2KDL: 12,0 m,
 - h) dla drogi oznaczonej symbolem 5.3KDL: 14,0 – 15,0 m;
- 4) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§24

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **3.1KDD, 3.2KDD, 3.3KDD, 6.1KDD, 8.1KDD, 8.2KDD, 8.3KDD**:

- 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 3.1KDD: 5,1 – 10,0 m,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 3.3KDD: do 2,0 m (część drogi zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym),
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem 6.1KDD: 7,5 – 8,9 m,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem 8.1KDD: 11,8 – 18,0 m,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem 8.2KDD: 10,0 m wraz poszerzeniem w miejscu włączenia do innej drogi,
 - f) dla drogi oznaczonej symbolem 8.3KDD: 10,0 m wraz poszerzeniami w miejscu włączenia do innej drogi;
- 4) teren oznaczony symbolem 3.2KDD 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.

§25

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1KR, 1.2KR, 1.5KR, 2.1KR, 2.2KR, 3.1KR, 4.1KR, 4.3KR, 4.6KR, 4.7KR, 4.8KR, 4.9KR, 6.2KR, 6.3KR, 8.1KR**:

- 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: 5,1 m,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem 2.2KR: 4,9 – 12,2 m wraz poszerzeniem w miejscu włączenia do innej drogi,
 - f) dla drogi oznaczonej symbolem 3.1KR: 5,6 m,
 - g) dla drogi oznaczonej symbolem 4.1KR: 2,9 – 3,7 m,
 - h) dla drogi oznaczonej symbolem 4.3KR: 4,0 – 6,3 m,
 - i) dla drogi oznaczonej symbolem 4.6KR: 3,7 – 8,3 m,
 - j) dla drogi oznaczonej symbolem 4.7KR: 3,0 m,

- k) dla drogi oznaczonej symbolem 4.8KR: 4,0 m,
- l) dla drogi oznaczonej symbolem 4.9KR: 4,0 – 5,3 m,
- m) dla drogi oznaczonej symbolem 6.2KR: 5,7 m,
- n) dla drogi oznaczonej symbolem 6.3KR: 5,0 m,
- o) dla drogi oznaczonej symbolem 8.1KR: 2,2 – 3,9 m.

§26

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.3KR, 1.4KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 3.2KR, 3.3KR, 3.4KR, 4.2KR, 4.4KR, 4.5KR, 6.1KR, 7.1KR, 8.2KR:**

- 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 2.3KR: 15,1 – 20,0 m wraz poszerzeniem w miejscu włączenia do innej drogi,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem 2.4KR: 4,0 – 16,5 m,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem 2.5KR: do 11,0 m,
 - f) dla drogi oznaczonej symbolem 2.6KR: 10,0 – 20,0 m wraz poszerzeniem w miejscu włączenia do innej drogi,
 - g) dla drogi oznaczonej symbolem 2.7KR: 11,4 – 18,1 m wraz poszerzeniem w miejscu włączenia do innej drogi,
 - h) dla drogi oznaczonej symbolem 3.2KR: do 6,5 m,
 - i) dla drogi oznaczonej symbolem 3.3KR: do 8,5 m,
 - j) dla drogi oznaczonej symbolem 3.4KR: do 17,5 m,
 - k) dla drogi oznaczonej symbolem 4.2KR: 15,0 m wraz poszerzeniem w miejscu włączenia do innej drogi,
 - l) dla drogi oznaczonej symbolem 4.4KR: do 5,0 m,
 - m) dla drogi oznaczonej symbolem 4.5KR: do 5,0 m,
 - n) dla drogi oznaczonej symbolem 6.1KR: 12,2 – 30,7 m,
 - o) dla drogi oznaczonej symbolem 7.1KR: 15,0 m,
 - p) dla drogi oznaczonej symbolem 8.2KR: do 17,5.

§27

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1RN, 1.2RN, 1.3RN, 1.4RN, 1.5RN, 2.1RN, 2.2RN, 2.3RN, 2.4RN, 2.5RN, 3.1RN, 4.1RN, 6.1RN, 7.1RN, 7.2RN, 7.3RN, 7.4RN, 8.1RN, 8.2RN:**

- 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.

§28

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1RZP, 1.2RZP, 1.3RZP, 1.4RZP, 2.1RZP, 2.2RZP, 2.3RZP, 2.4RZP, 2.5RZP, 3.1RZP, 3.2RZP, 3.3RZP, 3.4RZP, 4.1RZP, 4.2RZP, 4.3RZP, 4.4RZP, 4.5RZP, 4.6RZP, 4.7RZP, 4.8RZP, 4.9RZP, 5.1RZP, 5.2RZP, 5.3RZP, 5.4RZP, 5.5RZP, 6.1RZP, 7.1RZP, 7.2RZP, 8.1RZP, 8.2RZP, 8.3RZP, 8.4RZP, 8.5RZP, 8.6RZP, 8.7RZP,**

8.8RZP, 8.9RZP:

- 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 i pokrycie 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, 2.5RZP, 3.1RZP, 3.2RZP, 3.3RZP, 3.4RZP, 4.1RZP, 4.2RZP, 4.3RZP, 4.4RZP, 4.5RZP, 4.6RZP, 4.7RZP, 4.8RZP, 4.9RZP, 5.1RZP, 5.2RZP, 5.3RZP, 5.4RZP, 5.5RZP, 6.1RZP, 7.1RZP, 8.1RZP, 8.2RZP, 8.3RZP, 8.4RZP, 8.5RZP, 8.6RZP, 8.7RZP, 8.8RZP, 8.9RZP: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 7.2RZP: nie ustala się,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 5) obsługa komunikacyjna: poprzez istniejące drogi publiczne, projektowane lub istniejące drogi wewnętrzne, a także poprzez tereny przyległe.

§29

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1.1L, 1.2L, 2.1L, 3.1L, 5.1L, 7.1L, 7.2L, 8.1L, 8.2L, 8.3L, 8.4L, 8.5L, 8.6L:**

- 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.

§30

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawidz.

§31

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§32

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

Przewodniczący Rady Gminy