

UCHWAŁA NR
RADY GMINY POWIDZ

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego
Powidz, gmina Powidz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz Uchwałą Nr XXXI/258/21 Rady Gminy Powidz z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powidz, gmina Powidz, Rada Gminy Powidz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powidz, gmina Powidz, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz”, uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/406/23 Rady Gminy Powidz z dnia 12 maja 2023 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powidz, gmina Powidz” wraz z wyrysami ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz – w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Powidz w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Powidz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie te funkcje;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem granicy linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zajętej zabudowanymi budynkami i wiatami do powierzchni działki budowlanej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U;
- 3) tereny użytków zielonych oznaczone symbolami 1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KD-D;
- 5) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;
- 6) teren komunikacji kolejowej – kolej wąskotorowa oznaczony symbolem Kk.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie może przekroczyć wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonymi na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy, wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami MN/U, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m².

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

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

1) w zakresie ochrony zabytków:

a) ochronę obiektów zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków:

- linia kolei wąskotorowej Gniezno – Anastazewo,
- Powidz – dom, ul. 29 Grudnia nr 26,

b) dla ochrony dziedzictwa kulturowego przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków:

- nakaz zachowania istniejących obiektów zabytkowych,
- zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji inwestycji;

2) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:

a) strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, obejmujące:

- st. 2, ob. AZP 52-37/10,
- st. 5, ob. AZP 52-37/8,
- st. 4, ob. AZP 52-37/7,
- st. 9, ob. AZP 52-37/55,

b) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji inwestycji;

3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach:

- 1) Powidzkiego Parku Krajobrazowego,
- 2) Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 3) Obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026,
- 4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143,
- 5) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
- 2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
 - b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - c) dla terenów innych niż rolnicze, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia – 2 m²,
 - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zakresie wysokości obiektów i urządzeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Powidz.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy, przebudowy i remontu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ przyległej drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - c) parametry drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) parametry dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) parametry terenu komunikacji kolejowej – kolej wąskotorowa oznaczonego symbolem Kk:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania wąskotorową linią kolejową,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
- g) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie kubatury budynków,
- h) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki oraz budowy po nowej trasie lub skablowania,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnych – zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 8) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - a) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) nakaz uwzględnienia dróg przeciwpożarowych podczas realizacji inwestycji.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. b:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 lit. b;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – 180 m²,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 7,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,
 - c) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
 - d) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków usługowych,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;

- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
 - 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,80,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 45%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
 - 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
 - d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę lub blacha na rąbek stojący,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
 - 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 600 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.
- § 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1Rz, 2Rz, 3Rz, 4Rz:

- 1) zachowuje się istniejące użytki zielone;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 18. Ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Powidz.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy
Powidz

Joanna Andrzejewska



Województwo Wielkopolskie
Rada Gminy Powidz

RADCA PRAWNY

Mateusz Kownacki

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR .../J... RADY GMINY POWIDZ Z DNIA R.

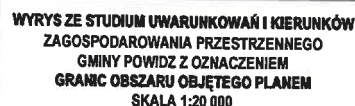
©2002 The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved.

- ELIZABETH C. CHAMBERS, JR., NE-2000077000

-

Obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu:

- Powiatko-Bieńskiego w Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Głównych Zbiorowisk Wód Podziemnych nr 143 i 144
- Powiatki Obszarów Łącznej Stosowności Lotniska Wojennego Pomorskiego



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- | | |
|------------|---|
| RY | - TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ |
| RM | - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ |
| MN | - TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| MU | - TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANOWEJ Z USŁUGAMI |
| ML | - TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ - REKREACJA INDYWIDUALNEJ |
| R | - TERENY ROLNICZE Z DOPUSZCZAJENIEM REALIZACJI ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z OBSŁUGĄ ROLNICTWA |
| PU | - TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| U | - TERENY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| US | - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI |
| U+K | - OBSZAR I TEREN GÓRNICZE |
| K | - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA |
| ET | - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA ELEKTROWNE FOTOWOLTAICZNE |
| E | - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA |
| KD | - TEREN DROG PUBLICZNYCH |
| W | - GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM |

SKALA 1:2000



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Powidz

z dnia.....2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY POWIDZ**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powidz, gmina Powidz wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami), oraz rozstrzygnięć Wójta Gminy Powidz w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powidz, gmina Powidz wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 5 lipca 2024 r. do 29 lipca 2024 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 14 sierpnia 2024 r., a także podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 5 sierpnia 2025 r. do 27 sierpnia 2025 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 11 września 2025 r., Rada Gminy Powidz rozstrzyga, co następuje:

1. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 47/15, obręb Powidz,
- b) **treść uwagi:** planowany projekt MPZP dla obrębu ewidencyjnego Powidz narusza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz” uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/11/406/23 Rady Gminy Powidz z dn.12 maja 2023 r. Uwagi dotyczą: Rozdział 1 § 4- przeznaczenie terenów MN - uzasadnienie – w projekcie teren oznaczony MN a w studium został oznaczony MU; § 5. 1pkt. a - dotyczy zmiany z 1,5 m do 6 m, § 5. 3 - dopuszczenie usytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenie MN jak i po zmianie przeznaczenia na MU (zgodnie ze studium uwarunkowań); §8. 1. c - usunięcie zapisu o zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; §14. - wnoszę o dopuszczenie zezwolenia na tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenu; §15. pkt 1 wnoszę o dopuszczenie tymczasowych obiektów budowlanych oraz o dopuszczenie zezwolenia na tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenu; §15.pkt 4. e - wnoszę o ustalenie zasad kształtowania zabudowy dot. pokrycia dachów stromych i tymczasowych obiektów budowlanych - materiał dowolny (np. dach solarny); §15. pkt 5.a - Wnoszę o zamianę minimalnej powierzchni działek 400 m; §15.pkt 5.b - Wnoszę o nie uwzględnianie minimalnej szerokości frontu;
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** dla przedmiotowej działki dokonano zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oraz zrezygnowano z ustalania zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych; nie wprowadzono natomiast zmian dotyczących odstępstw od lokalizowania elementów budynku przed liniami zabudowy, ze względu na konieczność zachowania strefy wolnej od zabudowy od frontu działki, nie wprowadzano dodatkowych regulacji dotyczących tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu ze względu na uregulowania ustawowe, nie wprowadzano zmian w zakresie pokrycia dachów stromych ze względu na jednolite zasady ustalone dla wszystkich terenów, nie zrezygnowano z ustalania szerokości frontu działek powstałych w wyniku scalania i podziału biorąc pod uwagę obligatoryjny zakres ustaleń planu miejscowego, natomiast zmniejszono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych do 600 m² zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz.

2. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 47/14, 47/15, 52/5, obręb Powidz,

- b) **treść uwagi:** planowany projekt MPZP dla obrębu ewidencyjnego Powidz narusza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz” uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/1/406/23 Rady Gminy Powidz z dn.12 maja 2023r. Uwagi dotyczą: Rozdział 1 § 4- przeznaczenie terenów MN - uzasadnienie – w projekcie teren oznaczony MN a w studium został oznaczony MU; § 5. 1pkt. a - dotyczy zmiany z 1,5 m do 6 m, § 5. 3 - dopuszczenie usytuowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenie MN jak i po zmianie przeznaczenia na MU (zgodnie ze studium uwarunkowań); §8. 1. c - usunięcie zapisu o zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; §14. - wnoszę o dopuszczenie zezwolenia na tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenu; §15. pkt 1 wnoszę o dopuszczenie tymczasowych obiektów budowlanych oraz o dopuszczenie zezwolenia na tymczasowe zagospodarowanie i urządzenie terenu; §15.pkt 4. e - wnoszę o ustalenie zasad kształtowania zabudowy dot. pokrycia dachów stromych i tymczasowych obiektów budowlanych - materiał dowolny (np. dach solarny); §15. pkt 5.a - Wnoszę o zmianę minimalnej powierzchni działek 400 m; §15.pkt 5.b - Wnoszę o nie uwzględnianie minimalnej szerokości frontu;
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo,
- d) **uzasadnienie:** dla przedmiotowych działek dokonano zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oraz zrezygnowano z ustalania zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych. Nie wprowadzono natomiast zmian dotyczących odstępstw od lokalizowania elementów budynku przed liniami zabudowy, ze względu na konieczność zachowania strefy wolnej od zabudowy od frontu działki, nie wprowadzano dodatkowych regulacji dotyczących tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu ze względu na uregulowania ustawowe, nie wprowadzano zmian w zakresie pokrycia dachów stromych ze względu na jednolite zasady ustalone dla wszystkich terenów, nie zrezygnowano z ustalania szerokości frontu działek powstałych w wyniku scalania i podziału biorąc pod uwagę obligatoryjny zakres ustaleń planu miejscowego, natomiast zmniejszono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych do 600 m² zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz.

3. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 73, obręb Powidz,
- b) **treść uwagi:** zgłaszam uwagi co do ustalenia w projekcie planu że działka położona w Powidzu ul. Wodna, jest przeznaczona jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 11 MN, W mojej ocenie działka ta nie powinna zostać przeznaczona pod jakąkolwiek zabudowę (...) Biorąc pod uwagę intensywność ruchu samochodowego związanego z funkcjonowaniem restauracji Jabłona i niewystarczającą ilością miejsc postojowych przy samej restauracji; problem z gminnymi miejscami postojowymi w miejscowości Powidz oraz uzasadnione ryzyko użytkowania ewentualnego obiektu na działce 73 jako budynku zakwaterowania zbiorowego, co dodatkowo zwiększy ruch pojazdów i zmniejszy ilość miejsc postojowych, uzasadniony jest wniosek o zakaz zabudowy na tej nieruchomości, bowiem nawet budowa formalnie domu jednorodzinnego będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i obniżać walory architektoniczne i krajobrazowe tego terenu, a jednocześnie wpłynie znacząco na zmniejszenie ilości miejsc postojowych wykorzystywanych przez restaurację Jabłona. Błędna decyzja w tym zakresie będzie rzutowała na dziesiątki lat, pogarszając walory turystyczne i estetyczne miejscowości Powidz oraz utrudniając ruch w samej miejscowości i jego intensywność, w tym nielegalne parkowanie na drogach dojazdowych. W naszej ocenie należy uwzględnić intensywność ruchu, ilość miejsc postojowych;
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz przedmiotowa działka została przeznaczona pod zabudowę; nie mniej ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze przedmiotowa działka została wyłączona z granic obszaru objętego planem miejscowym.

4. Uwaga złożona przez: osobę fizyczną:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem miejscowym,

b) **treść uwagi:** wnoszę sprzeciw wobec projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powidz, gmina Powidz. Uzasadnienie: 1. Brak zgodności z dotychczasową funkcją terenu - większość działek objętych planem dotychczas pełniła funkcję mieszkaniową oraz rolną. Dla części z nich obowiązywał miejscowy plan zakładający zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wprowadzenie funkcji usługowej stanowi znaczącą zmianę charakteru otoczenia. 2. Negatywny wpływ na warunki życia mieszkańców - zabudowa usługowa może prowadzić do zwiększonego ruchu samochodowego, hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz prowadzenia działalności zakłócającej spokój i porządek publiczny. 3. Brak odpowiedniej infrastruktury - teren nie jest przystosowany do pełnienia funkcji usługowych. Brakuje odpowiednich dróg dojazdowych, miejsc parkingowych oraz dostępu do niezbędnych mediów. Może to powodować uciążliwości zarówno dla mieszkańców, jak i przyszłych inwestorów. 4. Spadek wartości nieruchomości - planowane zmiany mogą negatywnie wpłynąć na wartość sąsiednich nieruchomości o charakterze mieszkaniowym, co narusza interes prawny właścicieli tych działek. 5. Brak odpowiednich konsultacji społecznych - dokumentacja planistyczna nie zawiera wystarczających analiz dotyczących wpływu zmiany przeznaczenia terenu na społeczność lokalną. Ponadto, dostęp do informacji publicznej w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Powidz był utrudniony - po wpisaniu w wyszukiwarke przekierowywano na nieaktualną stronę internetową. W efekcie mieszkańcy nie mieli świadomości o odbywających się konsultacjach. W związku z powyższym, wnoszę o usunięcie przeznaczenia usługowego dla wskazanego obszaru i pozostawienie jego funkcji zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem - jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz dla obszaru objętego planem określono funkcję terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami.

5. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem miejscowym,

b) **treść uwagi:** jesteśmy właścicielami działki w Gminie Powidz przy ul. 29 Grudnia, która zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Powidz nr XXXI/201/10 z dnia 28.06.2010 r. ma przeznaczenie działki pod zabudowę domem jednorodzinnym. W projekcie miejscowego planu przestrzennego gminy Powidz teren naszej działki jak i tereny w bezpośrednim jej sąsiedztwie wyznaczono jako tereny z funkcją mieszkaniowo- usługową na co nie wyrażamy zgody. Zapewne planowane usługi na terenie działek objętych planem według w/w uchwały związane byłyby z usługami hotelarskimi, a tego typu obiekty z całą pewnością nie będą gwarantowały dobrego sąsiedztwa, które Wójt i Rada Gminy powinni zapewniać, skoro wcześniej sami ustalili tereny działek pod zabudowę mieszkalną. Jest to dla nas bardzo krzywdzące bowiem od kilkunastu lat mamy wybudowany dom, w którym mieszkamy. Pod takie przeznaczenie kupiliśmy naszą działkę i taki zamiysł spowoduje spadek wartości naszej działki, na co z całą pewnością nie będziemy się godzić. Usługi typu hotelarskie, sportowe czy gastronomiczne strictly komercyjne winny być zabronione w sąsiedztwie mieszkalnym. A nie da się ukryć, że wokół jest już wiele zamieszkałych domów jednorodzinnych. Usługi proponujemy lokalizować w części Powidza, na której nie występuje zabudowa mieszkaniowa, czyli w kierunku Przybrodzina czy na tzw. Łazienkach. Ponadto mając na uwadze piękne tereny Powidza uważamy, że Gmina nie powinna dopuszczać do możliwości powstawania w okolicy promenady szpecących obiektów typu, drewniane budki, kontenery czy kolorowe namioty gastronomiczne. Pensjonaty hotelarskie czy obiekty komercyjne winny być lokowane w dalszej odległości od jeziora, a w jego okolicach pozostawić jak największą ilość pól uprawnych czy domów jednorodzinnych. Ktoś kto decyduje się na mieszkanie w Powidzu docenia jego walory i z całą pewnością będzie bardziej dbał o ochronę jeziora i środowisko naturalne niż jednodniowy turysta czy tygodniowy gość. Wobec tego wnosimy o ustalenie funkcji np. hotelarskich po zachodniej stronie drogi nr 3040 np. w obrębie ul. Źródlanej, gdzie funkcja usługowa już występuje w postaci dużego zakładu produkcyjno-sprzedażowego;

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz dla obszaru objętego planem określono funkcję terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami.

6. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem miejscowym,

b) **treść uwagi:** jesteśmy właścicielami działki 47/11 w Gminie Powidz przy ul. 29 Grudnia, która zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Powidz nr XXXI/201/10 z dnia 28.06.2010 r. ma przeznaczenie działki pod zabudowę domem jednorodzinnym. W projekcie miejscowego planu przestrzennego gminy Powidz na terenie naszej działki oraz w bezpośrednim jej sąsiedztwie wyznaczono tereny pod funkcję mieszkaniowo-usługową na co nie wyrażamy zgody. Wnosimy o ustalenie na sąsiednich terenach naszej działki wyłącznie funkcji mieszkaniowej i nie zgadzamy się w szczególności na dokonywanie zmian przeznaczenia działek dla których funkcja została ustalona w w/w uchwale. Obiekty, które mogłyby powstać na działkach z wyznaczoną funkcją usługową z całą pewnością nic będą gwarantowały zasady dobrego sąsiedztwa, którą Wójt i Rada Gminy powinni zapewniać, skoro wcześniej sami ustalili tereny działek pod zabudowę mieszkalną. Obiektom mieszkalnym nie musi towarzyszyć jedynie zabudowa realizująca funkcje domów jednorodzinnych. Jednak nie powinny to być obiekty komercyjnej zabudowy sportu, rekreacji, gastronomii czy hotelarstwa. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszyć mogłyby obiekty z funkcją przychodni, sklepu osiedlowego, przedszkola, apteki itp., jednakże mając na uwadze ilość mieszkańców Powidza, nie wydaje się zasadnym powstawanie tego typu obiektów wśród naszego sąsiedztwa bowiem ich wystarczająca ilość występuje w pobliżu. Dlatego niezasadne jest więc naszym zdaniem dopuszczanie usług na działkach w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, skoro wiadomym jest, że byłyby to usługi strictly komercyjne. Ponadto w budynku mieszkalnym zawsze mogą być prowadzone usługi na podstawie art. 3 pkt 2a Prawa budowlanego dopuszczające, na ich podstawie usługi nieuciążliwe wewnątrz budynku do 30% powierzchni całkowitej budynku np.: zakład fryzjerski, kosmetyczny czy sklep spożywczy, co wydaje się być wystarczającą możliwością funkcji usługowej wśród zabudowy mieszkalnej w niewielkim Powidzu. Usługi komercyjne proponujemy lokalizować w części Powidza, na której nie występuje zabudowa mieszkaniowa w kierunku Przybrodzina, na Dzikiej Plaży czy na tzw. Łazienkach. Ponadto mając na uwadze piękne tereny Powidza uważamy, że Gmina nie powinna dopuszczać do możliwości powstawania w okolicy promenady szpecących obiektów typu, drewniane budki, kontenery czy kolorowe namioty gastronomiczne. Gmina powinna dążyć do zrównoważonego rozwoju określonego w ekspertyzie i raportach Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki przestrzennej UAM w Poznaniu „stwarzającego możliwości poprawy poziomu dobrobytu w społeczeństwie, który może zwiększać się pod warunkiem, że czyjekolwiek położenie polepsza się, a jednocześnie niczyje położenie się nie pogarsza”. Umieszczanie więc wśród zabudowy mieszkalnej terenów z funkcją usług komercyjnych mogących w znaczny sposób oddziaływać na działki sąsiednie nie jest rozwojem zrównoważonym. Plan miejscowy powinien zapewniać ład przestrzenny i oddzielać funkcje mieszkaniowe od uciążliwych funkcji usługowych, a z całą pewnością usługi komercyjne czy hotelarskie można takimi nazwać. Jak na terenach wokół zabudowy mieszkaniowej można lokalizować sprzeczne funkcje. Takie ujęcie w planie narusza zasady określone w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi wyraźnie określa się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu. Ustalenie na jednym terenie różnych odmiennych funkcji bez ich wyraźnego rozdzielenia, nie pozwala w pełni przewidzieć w jaki sposób będzie się kształtowała na nim przyszła zabudowa, a w konsekwencji może prowadzić do licznych konfliktów przestrzennych związanych z różnym sposobem i intensywnością użytkowania takich terenów. Skutkować to może powstawaniem zarzewia konfliktów pomiędzy osobami, które zamieszkują Powidz na co dzień a tymi, którzy będą tu tylko prowadzić działalność gospodarczą często odbiegającą od zapewnienia spokoju życia codziennego mieszkańcom Powidza. Ponadto Rada Gminy zgodnie z podjętą Uchwałą nr XXXI/201/10 z dnia 28.06.2010 r. przeznaczyła teren naszej działki oraz 18 sąsiednich z przeznaczeniem pod zabudowę domem jednorodzinnym i nie powinno się teraz odbierać mieszkańcom prawa do spokojnego życia poprzez np. możliwość dopuszczenia usług hotelarskich lub o innej uciążliwości. Każdy kupując działkę objętą planem według w/w uchwały miał świadomość jakie jest jej przeznaczenie więc dla czego, teraz gdy już grupa ludzi wybudował tu swoje domy nie powinno się zakłócać miru domowego i ładu przestrzennego.

Zadaniem Samorządu jest kształtowanie ładu przestrzennego tak, aby tworzył harmonijną całość oraz uporządkowane relacje społeczno-gospodarcze, kulturowe, środowiskowe i krajobrazowe. Polityka przestrzenna określona w studium w pierwszej kolejności winna sprzyjać bezkonfliktowemu, spokojnemu wykorzystaniu prawa własności i eliminować ryzyko powstawania sporów sąsiedzkich wynikających z art. 144 KC. Wobec tego wnosimy o ustalenie funkcji np. hotelarskich po zachodniej stronie drogi nr. 3040P np. w obrębie ul. Źródlanej, gdzie funkcja usługowa już występuje w postaci dużego zakładu produkcyjno-sprzedażowego na działce nr 92/4. Ponadto oddalenie obiektów hotelarskich od jeziora pozwoli na uniknięcie degradacji linii brzegowej jeziora. Proponowany obraz Powidza na podstawie projektu planu miejscowego wprowadza znaczny dysonans w przestrzeni i nie tworzy zurbanizowanej całości. Próba zmiany przeznaczenia

terenów objętych planem określonym Uchwałą nr XXXI/201/10 z dnia 28.06.2010 spowoduje spadek wartości naszej i zapewne nie tylko naszej działki, co może wiązać się dla Gminy z kosztami wypłaty ewentualnych odszkodowań, których będą mogli dochodzić mieszkańcy. Takie zamierzenia nieoddzielenia znacząco odbiegających od siebie funkcji to nadal będzie funkcjonowanie w Powidzu wielkiego nieładu i zamiast mieszkańców będą tu wyłącznie turyści, dla których los jeziora i przyrody czy sprawy Gminy z całą pewnością nie są tak ważne jak dla jego mieszkańców;

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz dla obszaru objętego planem określono funkcję terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami.

7. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem miejscowym,

b) **treść uwagi:** jesteśmy właścicielami działki 47/2 w Gminie Powidz, która zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Powidz nr XXXI/201/10 z dnia 28.06.2010 r. ma przeznaczenie działki pod zabudowę domem jednorodzinnym. W projekcie miejscowego planu przestrzennego gminy Powidz teren naszej działki jak i tereny w bezpośrednim jej sąsiedztwie wyznaczono jako tereny z funkcją mieszkaniowo- usługową na co nie wyrażamy zgody. Zapewne planowane usługi na terenie działek objętych planem według w/w uchwały związane byłyby z usługami hotelarskimi, a tego typu obiekty z całą pewnością nie będą gwarantowały dobrego sąsiedztwa, które Wójt i Rada Gminy powinni zapewniać, skoro wcześniej sami ustalili tereny działek pod zabudowę mieszkalną. Jest to dla nas bardzo krzywdzące bowiem od kilkunastu lat mamy wybudowany zgodnie z planem dom, w którym mieszkamy. Przecież pod takie przeznaczenie kupiliśmy naszą działkę, a teraz mamy się godzić na powstanie np. wokół niej obiektów hotelarskich? Taki zamiysł spowoduje spadek wartości naszej działki i z całą pewnością nic będziemy na to się godzić. Od kilku lat zmagamy się z sąsiedztwem czterech domków znajdujących się na jednej działce rzekomo mieszkalnych, które są wynajmowane turystom i nikt w nich nie zamieszkuje na stałe. Co tygodniowe zmiany turnusów wiążą się dla nas z ciągłymi obawami o to, że znowu będą za ekipy i ilu osobowe. Usługi typu hotelarskie, sportowe czy gastronomiczne stricte komercyjne winny być zabronione w sąsiedztwie mieszkalnym. A nie da się ukryć, że wokół jest już wiele zamieszkałych domów jednorodzinnych. Usługi proponujemy lokalizować w części Powidza, na której nie występuje zabudowa mieszkaniowa, czyli w kierunku Przybrodzina.

c) Ponadto mając na uwadze piękne tereny Powidza uważamy, że Gmina nie powinna dopuszczać do możliwości powstawania w okolicy promenady szpecących obiektów typu, drewniane budki, kontenery czy kolorowe namioty gastronomiczne. Zgoda na usługi komercyjne w bliskim sąsiedztwie promenady będzie z całą pewnością wiązała się z łamaniem zakazu wznoszenia obiektów w odległości 100 metrów od linii brzegowej jeziora. Wszyscy będą bowiem chcieli prowadzić swoje działalności jak najbliżej promenady.

Pan Wójt jako przedstawiciel Stowarzyszenia Powidzkiego Parku Krajobrazowego winien raczej zapobiegać takim działaniom. Może pensjonaty hotelarskie czy obiekty komercyjne winny być lokowane w dalszej odległości od jeziora, a w jego okolicach pozostawić jak największą ilość pól uprawnych czy domów jednorodzinnych. Ktoś kto decyduje się na mieszkanie w Powidzu docenia jego walory i z całą pewnością będzie bardziej dbał o ochronę jeziora i środowisko naturalne niż jednodniowy turysta czy tygodniowy gość.

Wobec tego wnosimy o ustalenie funkcji np. hotelarskich po zachodniej stronie drogi nr. 3040 np. w obrębie ul. Źródlanej, gdzie funkcja usługowa już występuje w postaci dużego zakładu produkcyjno-sprzedażowego na działce nr 92/4;

d) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

e) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz dla obszaru objętego planem określono funkcję terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami.

8. Uwaga złożona przez: osoby fizyczne:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** obszar objęty planem miejscowym,

b) **treść uwagi:** Wnoszę uwagę do projektu planu, w której sprzeciwiam się dopuszczeniu zabudowy usługowej na terenach oznaczonych jako przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN). Zgodnie z deklaracjami Pana Wójta oraz obowiązującymi przepisami prawa, planowanie przestrzenne powinno odbywać się w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego, określonymi w art. 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednak rzeczywistość pokazuje coś innego. Jestem właścicielem działki o nr ew. 47/17 w Gminie Powidz przy ul. 29 Grudnia, która zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Powidz nr XXXI/201/10 z dnia 28.06.2010 r. przeznaczona jest pod teren zabudowy mieszkaniowej - oznaczenie MN. W projekcie zmiany MPZP dla mojej działki oraz najbliższego sąsiedztwa wyznaczono tereny pod funkcję mieszkaniowo-usługową - oznaczenie MN/U na co nie wyrażam zgody. Wnoszę o: wyłączenie możliwości lokalizacji zabudowy usługowej, utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wysokością do 9,0m tak jak to jest ustalone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, ewentualne dopuszczenie usług (np. gabinet lekarski, gabinet kosmetyczny itp.) w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, a nie jako samodzielnej na działce usługi z maksymalną wysokością budynków do 9,0 m obowiązująca w obecnym planie zagospodarowania przestrzennego, (np. dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego albo jednego mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej). Doświadczenia lat wcześniejszych w postaci sąsiedowania z obiektem MARITOWKA pokazują, że łączenie zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową o charakterze działalności gastronomicznej czy hotelarskiej nie zapewnia ładu przestrzennego a w szczególności powoduje zarzewie do konfliktów sąsiedzkich. Lokalizowanie sprzecznych funkcji na terenach wokół zabudowy mieszkaniowej, bez wyraźnego rozdzielania ich w planie miejscowym, narusza podstawowe zasady planowania przestrzennego, które wynikają m in. z: ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), zasad ładu przestrzennego oraz zasad zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z tymi zasadami, plan miejscowy powinien jednoznacznie określać przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające (art. 15 u.p.z.p.) poszczególne funkcje (np. mieszkaniową, usługową, przemysłową, rekreacyjną). Wprowadzanie zapisów umożliwiających realizację funkcji o odmiennym charakterze (usługowych) na obszarach przewidzianych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bez wyraźnego rozdzielania przestrzennego - narusza te zasady. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga, by w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jasno przypisać przeznaczenie terenu, określić linie rozgraniczające oraz unikać „nakładania się” funkcji, które są wzajemnie sprzeczne lub trudne do pogodzenia, jeśli nie są wyraźnie uporządkowane lub zhierarchizowane (np. „funkcja podstawowa” i „dopuszczalna”). Jeśli na terenie oznaczonym jako „MN/U” nie określono dokładnych proporcji lub warunków lokalizacji usług, może dojść do budowy uciążliwych obiektów usługowych tuż przy domach, braku ochrony interesu mieszkańców, a także do możliwości przekształcania całych terenów w kierunku komercyjnym, co zmienia całkowicie charakter całego osiedla. Reasumując stanowczo sprzeciwiam się proponowanej zmianie przeznaczenia terenu, który wcześniej w MPZP był przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej na teren o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej i usługowej, gdyż mieszkańcy i inwestorzy mają prawo do przewidywalności i stabilności planistycznej. Niedopuszczalne jest więc ustalanie w planie terenów o niejasnym, wielofunkcyjnym, sprzecznym przeznaczeniu, które uniemożliwia właściwą ocenę przyszłego zagospodarowania;

c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,

d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz dla obszaru objętego planem określono funkcję terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami.

9. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:

a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działki nr ewid. 48/8, 48/9, 48/10, obręb Powidz i pozostałe tereny objęte planem,

- b) **treść uwagi:** dokonanie zmiany w zakresie przeznaczenia (funkcji) terenów należący do Mocodawcy, tj. działki o numerze ewidencyjnym 48/10, obręb Powidz, gmina Powidz, (ewentualnie dz. 48/8 i 48/9) oznaczonych w MPZP (§4 pkt 3) i §17 projektu 07/04/2025) jako „1Rz”, tj. tereny użytków zielonych, w ten sposób, że ww. przeznaczenie działki zostanie zastąpione przez oznaczenie funkcji zabudowy i zagospodarowania należące do Mocodawcy działki o numerze ewidencyjnym 48/10 (ewentualnie dz. 48/8 i 48/9), obręb Powidz, gmina Powidz, jako: „1MN/U”, tj. tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami/ tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz dla przedmiotowych działek określono funkcję terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz funkcję terenów rolniczych z dopuszczeniem zabudowy związanej z rolnictwem. Ustalone w planie miejscowym przeznaczenie terenów nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

10. **Uwaga złożona przez:** osoby fizyczne:

- a) **nieruchomość, której dotyczy uwaga:** działka nr ewid. 38/12, obręb Powidz,
- b) **treść uwagi:** nie zgadzam się, aby działka o numerze 38/12 została wyłączona z możliwości zabudowy. Nie wyrażam zgody na zapis w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o zakazie zabudowy na działce 38/12. Działka stanowi zwarty kwartał działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe wraz z działkami o numerach 38/8, 38/9, 38/6, 35/5, 38/4. Wyłącznie działka 38/12 nie jest uzasadniona szczególnie, że działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez działkę 38/10. W związku z powyższym zwracam się z uprzejmą prośbą o objęcie w uchwalanych planie zagospodarowania przestrzennego działki 38/12 terenami zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej;
- c) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona,
- d) **uzasadnienie:** zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz przedmiotowa działka znajduje się poza zasięgiem terenów o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami.

Przewodnicząca Rady Gminy
Powidz

Joanna Andrzejewska

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Powidz

z dnia.....2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE
RADY GMINY POWIDZ**

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części
obrębu ewidencyjnego Powidz, gmina Powidz, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), Rada Gminy Powidz rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powidz, gmina Powidz, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu:

- 1) komunikacji – rozbudowa drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Powidz;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Powidz;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) dotacji Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”.

Przewodnicząca Rady Gminy
Powidz

Joanna Andrzejewska

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY POWIDZ
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powidz, gmina Powidz

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powidz, gmina Powidz wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXXI/258/21 Rady Gminy Powidz z dnia 30 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Powidz, gmina Powidz.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w części obrębu ewidencyjnego Powidz, gmina Powidz. W planie miejscowym wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, teren zabudowy usługowej, tereny użytków zielonych, teren drogi publicznej klasy dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych i teren komunikacji kolejowej – kolej wąskotorowa.

Celem planu miejscowego jest dostosowanie dotychczasowego przeznaczenia poszczególnych terenów ustalonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz, do wytycznych aktualnie obowiązującej „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz”.

Plan miejscowy zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami), plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Powidz”, uchwalonego Uchwałą Nr XLVIII/406/23 Rady Gminy Powidz z dnia 12 maja 2023 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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 – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

9) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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 – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami);

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy 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, w szczególności

poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

Gmina Powidz nie dysponuje aktualną **analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy
Powidz

Joanna Andrzejewska

A handwritten signature in blue ink is written over a red circular stamp. The stamp contains the text "Woj" and "Jakoś (w)" in red ink.