

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY BIAŁA RAWSKA**

FRAGMENT WSI BABSK

POWIAT RAWSKI

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

Tekst i rysunek zmiany miejscowego planu

Organ sporządzający plan.

Projektant planu:

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant zagospodarowania przestrzennego
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o
planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym)

Biała Rawska, 15 lipiec 2022 r.

**UCHWAŁA NR/22
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ
z dnia 2022 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Biała Rawska, na fragmencie wsi Babsk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 14 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w nawiązaniu do uchwały Nr XXXII/221/20 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, na fragmencie wsi Babsk, Rada Miejska w Białej Rawskiej uchwala, co następuje.

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, na fragmencie wsi Babsk, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, na fragmencie wsi Babsk, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biała Rawska.

§ 3.1. Integralną częścią ustaleń zmiany planu jest rysunek zmiany miejscowego planu będący załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego zmianą miejscowego planu jest określony na rysunku zmiany miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunku zmiany planu miejscowego obejmuje:

- 1) oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii;
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
- 5) linie zabudowy – nieprzekraczalne z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii;
- 6) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy w metrach;
- 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 8) obszary z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków;
- 9) zabytkową aleję drzew;
- 10) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko - Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki;
- 11) granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ze zwymiarowaniem w metrach;
- 12) granice obszaru, na którym występują ograniczenia sanitarne z uwagi na zbliżenie do granic cmentarza grzebalnego na odległość mniejszą niż 50 m;
- 13) granice obszaru, na którym występują ograniczenia sanitarne z uwagi na zbliżenie do granic cmentarza grzebalnego na odległość mniejszą niż 150 m.

4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenu o symbolu 3.94.MNu.

5. Dla pozostałych terenów określonych rysunkiem zmiany planu miejscowego nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, z tytułu sporządzenia zmiany planu miejscowego wzrost wartości nieruchomości nie nastąpi.

6. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują.

7. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w zmianie planu, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w zmianie planu miejscowego, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekcć w zmianie planu miejscowego jest mowa o:

- 1) "obszarze zmiany planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach zmiany planu miejscowego;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenach" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmiany planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście zmiany planu miejscowego i na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami literowymi;
- 5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały, o udziale w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu;

- 6) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;
- 7) "granicach obszaru objętego rysunkiem zmiany planu miejscowego " - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku zmiany planu) obszaru objętego rysunkiem zmiany planu;
- 8) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem zmiany planu miejscowego elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 9) "udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;
- 10) "wysokości budynków" określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 11) „froncie działki” – należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej postanowieniami zmiany planu miejscowego lub dojazdu, zapewniający tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 12) „przepisach szczególnych lub odrębnych” należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ileć w zmianie planu miejscowego jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami"**, oznaczonym symbolem "MNu", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej), przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków (lokalii) o funkcjach usługowych: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m²), gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem: warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych

z obsługą środków transportu samochodowego w tym między innymi warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na tej działce, nie przekraczającym 40%;

- 2) **"tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową"**, oznaczoną symbolem „**RMu**”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały):
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) budynków o funkcji usługowej (z wyłączeniem budynków kultu religijnego, handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², sportu i rekreacji, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz stacji paliw) wyłącznie jako zabudowy realizowanej na działkach zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **"tereny zabudowy usługowej"** oznaczonym symbolem "**U**", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji administracji i wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa publicznego, kultury, oświaty, nauki, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), kultu religijnego, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m²), gastronomii, turystyki, hotelarstwa, poczty i telekomunikacji, usług i usług komunalnych oraz obsługi komunikacji samochodowej (z wyłączeniem baz transportu samochodowego), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń i dopuszczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;
- 4) **"tereny zabudowy kultu religijnego"**, oznaczonym symbolem "**UOS**", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków kultu religijnego (w tym między innymi: sakralnych i kościelnych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 5) **"tereny zabudowy kościelnej"** oznaczonym symbolem "**UOK**", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków związanych z działalnością kościołów o funkcji administracji, kultury, opieki społecznej i socjalnej, oświaty, gastronomii i mieszkalnictwa z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczymi, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami,

dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń i dopuszczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;

- 6) **"tereny rolnicze - ogrody"**, oznaczonym symbolem **"RO"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania ogrodniczego lub sadowniczego;
- 7) **"tereny komunikacji - parking ogólnodostępny"**, oznaczonym symbolem **"KSp"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych stanowisk do parkowania dla samochodów z niezbędnymi do ich funkcjonowania powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami i obiektami infrastruktury technicznej;
- 8) **"tereny dróg publicznych - droga zbiorcza (ulica)"**, oznaczonym symbolem **"KD-Z"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy - zbiorcza o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **"tereny dróg publicznych - droga dojazdowa (ulica)"**, oznaczonym symbolem **"KD-D"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 10) **"cmentarze czynne"**, oznaczonym symbolem **"ZC"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów grzebalnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach sakralnych, technicznych i gospodarczych, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej oraz powierzchniami zieleni;
- 11) **"lasy"**, oznaczonym symbolem **"ZL"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne;
- 12) **"tereny rolnicze"**, oznaczonym symbolem **"R"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych szczegółowych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania.

§ 5. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunku zmiany planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 6 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku zmiany planu,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany planu;

- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku zmiany planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany planu punktami identyfikacyjnymi lub zwymiarowaniem;
- 4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 5) dopuszczalne jest zachowanie, ale bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków lub ich części, gdy nie spełniają warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy, umieszczonych na rysunku zmiany planu lub zawartych w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały;
- 6) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu;
- 8) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszą zmianą planu miejscowego oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 3 - wieś Babsk, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.75.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 13 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku zmiany planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.76.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego od 6 m do 8 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku zmiany planu oraz placu do zawracania o szerokości 12 m,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.77.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku zmiany planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - d) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.78.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku zmiany planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - d) teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.79.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego od 7 m do 12 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku zmiany planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.80.KD-Z**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego objętego planem od 16 m do 18 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku zmiany planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej,

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.81.ZL**:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zakaz realizacji budynków,
- b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- c) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5m,
- d) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.82.R**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
 - b) zakaz realizacji budynków,
 - c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - d) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - e) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.83.RMu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków do 12 m,
 - połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu od 30 % do 100 %,
 - połacie dachowe budynków pozostałych o nachyleniu od 5 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,7,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 20 %,
 - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych:
- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych,
 - istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
 - dopuszcza się realizację lokalnego ujęcia wód, służącego wyłącznie do prowadzenia gospodarstwa rolnego, przy zachowaniu odległości minimum 150 m od granic terenu o symbolu 3.95.ZC,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację systemów zasilania w energię elektryczną i ciepłą, pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych opartych o energię słoneczną o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW, w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami zmiany planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla funkcji zagospodarowania terenu,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działki ewidencyjnej,
 - działki budowlane zabudowy zagrodowej o wielkości minimum 1500 m², i o szerokości frontu działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,

- działki budowlane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o wielkości minimum 1000 m², i o szerokości frontu działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie w obrębie skrzyżowania z drogą dojazdową, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
- i) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. h.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.84.RMu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków do 13 m,
 - połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu od 30 % do 100 %,
 - połacie dachowe budynków pozostałych o nachyleniu od 5 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,03 do 0,8,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 20 %,
 - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostęp do drogi publicznej z przylegającej drogi na warunkach przepisów odrębnych,
 - stanowiska do parkowania wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych:
 - minimum jedno stanowisko na mieszkanie,

- dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych,
 - istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
 - dopuszcza się realizację lokalnego ujęcia wód, służącego wyłącznie do prowadzenia gospodarstwa rolnego, przy zachowaniu odległości minimum 150 m od granic terenu o symbolu 3.95.ZC,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację systemów zasilania w energię elektryczną i ciepłą, pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych opartych o energię słoneczną o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW, w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.85.UOS**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy kultu religijnego;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - zakaz zmiany gabarytów zewnętrznych kościoła,
 - zakaz realizacji nowych budynków,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wg stanu istniejącego,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wg stanu istniejącego,
 - elewacje kościoła pokryte tynkiem szlachetnym,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ochronie konserwatorskiej na warunkach przepisów odrębnych podlegają obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
 - kościół p.w. Św. Antoniego (dec. Nr 256/193 z 27.12.1967r.),
 - dzwonnica kościelna (dec. Nr 752/217 z 27.12.1967r.),
 - ogrodzenie cmentarza kościelnego (dec. Nr 753/218 z 27.12.1967r.),
 - cztery kaplice w ogrodzeniu (dec. Nr 754/219 z 27.12.1967r.),
 - cmentarz przykościelny (dec. Nr 945 z 19.11.1993r.),
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia plac przylegający do terenu, poza obszarem niniejszej zmiany planu,
 - miejsca postojowe w obrębie placu – teren o symbolu 124.KP,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.86.UOK**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy kościelnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - istniejące budynki zabudowy zagrodowej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z kategorią przeznaczenia terenu,
 - wysokość budynków do 10 m,
 - połacie dachowe na budynkach o nachyleniu od 20 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 40 %,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
 - istniejące podziemne sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - elewacje budynków pokryte tynkiem szlachetnym,

- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych zmianą planu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 35 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - istniejące budynki położone w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
 - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- budynek plebanii wpisany do rejestru zabytków (dec. Nr 755/220 z 27.12.1967r.),
 - aleja lipowa wpisana do rejestru zabytków (dec. Nr 1155/423z 14.06.1974r.),
 - zagospodarowanie terenu podporządkowane warunkom zachowania ekspozycji z drogi powiatowej Nr 4104E na kompleks zabytkowy kościoła p.w. Św. Antoniego i plebanię oraz wschodni fragment alei lipowej,
 - obowiązuje zachowanie w zagospodarowaniu terenu, wglądu na bryłę plebanii od strony północnej,
 - realizacja zagospodarowania podlega przepisom odrębnym dotyczącym ochrony zabytków,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:
- dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej,
 - dla lokali mieszkalnych minimum 1 stanowisko na mieszkanie,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację systemów zasilania w energię pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych opartych o energię słoneczną o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.87.U**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- funkcja usługowa ograniczona do funkcji oświaty, kultury sportu i rekreacji,
- dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych o udziale w powierzchni użytkowej budynku usługowego do 10%,
- wysokość budynków do 14 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 15 m;
- połacie dachowe budynków usługowych o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 5% do 70%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 40%,
- ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w którym obowiązuje zakaz realizacji budynków, dopuszczalna realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,8,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych zmianą planu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych dla nowych budynków, minimum, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

15. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.88.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki o wysokości do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,02 do 0,7,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum 20 %,
 - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostęp do drogi publicznej z przylegającej drogi na warunkach przepisów odrębnych,
 - stanowiska do parkowania wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych:
- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych,
 - istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
 - dopuszcza się realizację lokalnego ujęcia wód, służącego wyłącznie do prowadzenia gospodarstwa rolnego, przy zachowaniu odległości minimum 150 m od granic terenu o symbolu 3.95.ZC,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci,

- źródła ciepła w budynkach – lokalne, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację systemów zasilania w energię pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych opartych o energię słoneczną o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) teren stanowi jedną działkę budowlaną z dopuszczeniem połączenia z działką sąsiednią w celu poprawy warunków zabudowy.

16. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.89.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - istniejące budynki zabudowy zagrodowej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z kategorią przeznaczenia terenu.
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość budynków usługowych do 9 m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,02 do 0,7,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum 20 %,
 - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych:
- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych,
 - istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
 - dopuszcza się realizację lokalnego ujęcia wód, służącego wyłącznie do prowadzenia gospodarstwa rolnego, przy zachowaniu odległości minimum 150 m od granic terenu o symbolu 3.95.ZC,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację systemów zasilania w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych opartych o energię słoneczną o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami zmiany planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla funkcji zagospodarowania terenu,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działki ewidencyjnej,
 - działki budowlane o wielkości minimum 800 m²,
 - szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
 - szerokość frontu działki od strony dojazdu minimum 5 m,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych

- dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie w obrębie skrzyżowania z drogą dojazdową, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
- i) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. h.

17. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.90.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- istniejące budynki zabudowy zagrodowej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z kategorią przeznaczenia terenu.
- wysokość budynków do 11 m,
- połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu od 30 % do 100 %,
- połacie dachowe budynków pozostałych o nachyleniu od 5 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,7,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum 20 %,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych:

- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte

600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych,
- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
- dopuszcza się realizację lokalnego ujęcia wody przy zachowaniu odległości minimum 150 m od granic terenu o symbolu 3.95.ZC,
- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację systemów zasilania w energię pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych opartych o energię słoneczną o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami zmiany planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla funkcji zagospodarowania terenu,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działki ewidencyjnej,
- działki budowlane zabudowy zagrodowej o wielkości minimum 1500 m², i o szerokości frontu działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
- działki budowlane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o wielkości minimum 1000 m², i o szerokości frontu działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie w obrębie skrzyżowania z drogą dojazdową, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,

- i) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. h.

18. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.91.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość budynków pozostałych do 9 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,02 do 0,7,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony,
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum 20 %,
 - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych:
 - minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
 - f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych,
 - istniejące sieci do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
 - dopuszcza się realizację lokalnego ujęcia wody, przy zachowaniu odległości minimum 150 m od granic terenu o symbolu 3.95.ZC,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację systemów zasilania w energię pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych opartych o energię słoneczną o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami zmiany planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla funkcji zagospodarowania terenu,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją $(+ -) 5^\circ$ w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działki ewidencyjnej,
 - działki budowlane o wielkości minimum 800 m^2 ,
 - szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
 - szerokość frontu działki od strony dojazdu minimum 5 m,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie w obrębie skrzyżowania z drogą dojazdową, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
- i) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. h.

19. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.92.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość budynków usługowych do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,02 do 0,7,
- ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w którym obowiązuje zakaz realizacji budynków, dopuszczalna realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum 20 %,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych:

- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych,
- istniejące sieci do zachowania,
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
- dopuszcza się realizację lokalnego ujęcia wody, przy zachowaniu odległości minimum 150 m od granic terenu o symbolu 3.95.ZC,
- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację systemów zasilania w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych opartych o energię słoneczną o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami zmiany planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla funkcji zagospodarowania terenu,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją $(+ -) 5^\circ$ w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działki ewidencyjnej,
- działki budowlane o wielkości minimum 800 m^2 ,
- szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
- szerokość frontu działki od strony dojazdu minimum 5 m,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie w obrębie skrzyżowania z drogą dojazdową, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,

i) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. h.

20. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.93.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość budynków usługowych do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,02 do 0,7,
- ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w którym obowiązuje zakaz realizacji budynków, dopuszczalna realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony,
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum 20 %,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych:

- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

- obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych,
 - istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego lub projektowanego wodociągu,
 - dopuszcza się realizację lokalnego ujęcia wód, służącego wyłącznie do prowadzenia gospodarstwa rolnego, przy zachowaniu odległości minimum 150 m od granic terenu o symbolu 3.95.ZC,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację systemów zasilania w energię pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych opartych o energię słoneczną o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami zmiany planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla funkcji zagospodarowania terenu,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działki ewidencyjnej,
 - działki budowlane o wielkości minimum 800 m²,
 - szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
 - szerokość frontu działki od strony dojazdu minimum 5 m,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie w obrębie skrzyżowania z drogą dojazdową, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,

- i) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. h.

21. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.94.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków do 9 m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 20 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,02 do 0,7,
 - na fragmencie terenu w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza grzebalnego, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum 20 %,
 - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych:
 - minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
 - f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych,
 - istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego lub projektowanego wodociągu,
 - dopuszcza się realizację lokalnego ujęcia wód, służącego wyłącznie do prowadzenia gospodarstwa rolnego, przy zachowaniu odległości minimum 150 m od granic terenu o symbolu 3.95.ZC,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację systemów zasilania w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych opartych o energię słoneczną o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami zmiany planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla funkcji zagospodarowania terenu,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją $(+ -) 5^\circ$ w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działki ewidencyjnej,
 - działki budowlane o wielkości minimum 800 m^2 ,
 - szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
 - szerokość frontu działki od strony dojazdu minimum 5 m,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie w obrębie skrzyżowania z drogą dojazdową, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
- i) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. h.

22. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.95.ZC**:

- 1) przeznaczenie – tereny cmentarzy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) w programie zagospodarowania cmentarza kaplica, dom przedpogrzebowy lub kostnica z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - b) łączna powierzchnia zabudowy budynków: domu przedpogrzebowego, kostnicy i kaplicy do 500 m²,
 - c) wysokość budynków domu przedpogrzebowego, kostnicy lub kaplicy do 9 m, pozostałych budynków do 5m,
 - d) połacie dachowe o nachyleniu od 5% do 100%,
 - e) w zagospodarowaniu cmentarza wymagane jest uwzględnienie rezerwy terenów grzebalnych pod mogiły zbiorowe o udziale 5% powierzchni cmentarza.

23. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.96.KSp**:

- 1) przeznaczenie - tereny komunikacji - parking ogólnodostępny;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zieleń o charakterze parkowym,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) zagospodarowanie parkingu podporządkowane warunkom zachowania ekspozycji z drogi powiatowej Nr 4104E na kompleks zabytkowy kościoła p.w. Św. Antoniego i plebanię oraz wschodni fragment alei lipowej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - liczba stanowisk do parkowania samochodów osobowych w ilości minimum 30,
 - dostęp do drogi publicznej z przylegającej drogi,
 - obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum 2 stanowiska, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

24. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.97.RO**:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze - ogrody;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody.

25. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3.98.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - istniejące budynki zabudowy zagrodowej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z kategorią przeznaczenia terenu.
 - wysokość budynków do 11 m,
 - połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu od 30 % do 100 %,
 - połacie dachowe budynków pozostałych o nachyleniu od 5 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,7,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 20 %,
 - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,

- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych:
- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu oraz przepisów odrębnych,
 - istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego lub projektowanego wodociągu,
 - dopuszcza się realizację lokalnego ujęcia wód, służącego wyłącznie do prowadzenia gospodarstwa rolnego, przy zachowaniu odległości minimum 150 m od granic terenu o symbolu 3.95.ZC,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, ścieki mogą być odprowadzane do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację systemów zasilania w energię pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych opartych o energię słoneczną o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami zmiany planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla funkcji zagospodarowania terenu,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działki ewidencyjnej,
 - działki budowlane zabudowy zagrodowej o wielkości minimum 1500 m², i o szerokości frontu działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - działki budowlane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o wielkości minimum 1000 m², i o szerokości frontu działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,

- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie w obrębie skrzyżowania z drogą dojazdową, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
- i) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. h.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 7. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu sporządzenia zmiany miejscowego planu, nie występują.

§ 8. Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, na fragmencie wsi Babsk, stanowią załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 9. Tracą moc ustalenia zawarte w Uchwale Nr XXI/173/08 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 19 maja 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska fragmenty obrębów Babsk, Gołyń, Studzianek i Wólka Babska (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2008 r. Nr 224, poz. 2038 z 2013 r. poz. 144 ze zm.) w zakresie terenów o symbolach: 32.KD-D, 34.KD-D, 41.KD-D, 93.MNu, 98.RMu, 99.ZL, 103.MN, 104.UOK, 105.UOS, 106.U, 111.UO, 112.MNu, 113.MNu oraz w zakresie fragmentów terenów o symbolach: 9.KD-L, 11.KD-L, 30.KD-D, 31.KD-D, 33.KD-D, 92.MNu, 94.R, 97.RMu, 100.MNu, 102.MNu, 109.MNu.

§ 10. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Załącznik Nr ... do uchwały
Nr/22
Rady Miejskiej w Białej Rawskiej
z dnia 2022 roku
Załącznikgml

**DANE PRZESTRZENNE
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Białej Rawskiej przygotowała dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, na fragmencie wsi Babsk

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania Marchaty, Rosławowice, Rzeczków, Studzianek i Żurawia, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXXII/221/20 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, na fragmencie wsi Babsk. Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą wpływu na środowisko podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu przez właściwe organy wymienione w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi i warunki uzgodnienia zostały uwzględnione w treści zmiany planu miejscowego.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń zmiany planu miejscowego z ustaleniami projektu aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Rawska.

Ustaleniami projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska obszar opracowania został wskazany do rozwoju funkcji wg poniższego zestawienia.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego	Cele sporządzenia zmiany planu:
Obszary zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej. Obszary zieleni cmentarnej.	- wyznaczenie terenu pod założenie nowego cmentarza grzebalnego, - wprowadzenie do ustaleń planu, dotyczących sąsiadujących terenów w otoczeniu projektowanej lokalizacji cmentarza, warunków sanitarnych zagospodarowania terenu, - dostosowanie ustaleń planu do aktualnie obowiązujących wymogów prawa.

W ustaleniach zmiany planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- określenie przeznaczenia poszczególnych fragmentów terenów zgodnie z celem sporządzenia nowego planu miejscowego,
- zastosowanie wskaźników zagospodarowania przestrzennego określonych w STUDIUM,
- wyznaczenie nowych warunków zagospodarowania w poszczególnych obszarach nawiązujących do wniosków inwestorów oraz do ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

W szczególności zmieniono ustalenia w poniższych zakresach.

1. W zakresie ustaleń dotyczących dróg:

- zrezygnowano z ustaleń dotyczących szerokości jezdni oraz programu uzbrojenia,
- wprowadzono ustalenia dotyczące liczby pasów ruchu, szerokości pasa drogowego, przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu oraz rodzaju nawierzchni,
- zwężono szerokości pasa drogowego drogi o symbolu 3.76.KD-D do 8 m (o 620 m²) z uwagi na jednostronną zabudowę przy drodze w terenach rolnych,
- zwężono szerokości pasa drogowego drogi o symbolu 3.78.KD-D do 10 m (o 300 m²) z uwagi na obniżenie klasy funkcjonalnej drogi,
- poszerzono pas drogowy drogi o symbolu 3.79.KD-D od 7 do 12 m, z uwzględnieniem przebiegu sieci wodociągowej (o 715 m²),
- dla drogi powiatowej Nr 4104E zmieniono klasę funkcjonalną z drogi lokalnej na zbiorczą,
- dla drogi o symbolu 3.78.KD-D zmieniono klasę funkcjonalną z drogi lokalnej na dojazdową.

2. Dla terenów budowlanych:

a) włączono do ustaleń dla poszczególnych terenów warunki dotyczące:

- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- zasady obsługi komunikacyjnej:
- wskaźników wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych:
- zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

- warunków zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu,
- warunków scaleń i podziałów nieruchomości,
- b) zmieniono warunki dotyczące zasad zabudowy w tym:
 - wysokości budynków z podaniem wymiaru w metrach a nie w kondygnacjach,
 - nachyleń połaci dachowych do poszczenie niższych granic spadków,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ze zwiększeniem wskaźnika oraz dostosowaniem do specyfiki poszczególnych terenów,
 - dodano wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej,
 - dopuszczono niższy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej,
 - wprowadzono ograniczenia sanitarne w obszarach zbliżonych na odległość do 50 m i do 150 m od granic projektowanego cmentarza,
- c) zmieniono kategorie przeznaczenia dla terenów o symbolach:
 - 3.94.MNu z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - 3.97,RO, 3.95.ZC, 3.96.KSp z terenów zabudowy usługowej w związku z lokalizacją nowego cmentarza,
- d) w zakresie ochrony zabytków:
 - ustalenia zmiany planu zawarto w odpowiednich dla występowania obiektów i obszarów zabytkowych,
 - wprowadzono ustalenia w zakresie strefy ochrony stanowiska archeologicznego,
 - linią zabudowy w terenie o symbolu 3.86.UOK zapewniono strefę widokową na bryłę zabytkowego kościoła z drogi powiatowej Nr 4104E,
 - zachowano wysokość budynków do 9 m, w terenie o symbolu 3.94.MNu, zapewniając wgląd na zabytkową plebanię od strony północnej w tym od strony drogi S8.

Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń STUDIUM, należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami i przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego.

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

Głównym celem opracowania nowego planu jest zmiana zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego określoną w STUDIUM.

W projekcie nowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanej kategorii przeznaczenia terenu (zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i cmentarzy);
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru poprzez ustalenie wskaźników zabudowy nawiązujących do istniejących pasm zabudowy wsi;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez zachowanie gruntów klasy III w funkcji rolniczej, tereny przeznaczone pod nową zabudowę nie mają znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez określenie miejsc, w których wymagana jest ochrona stanowisk archeologicznych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie warunków wyznaczenia miejsc parkingowych dla osób z kartą;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni ograniczając zabudowę do obszarów w zasięgu istniejących sieci elektroenergetycznych i wodociągowych;
- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne za wyjątkiem poszerzeń istniejących dróg ze zmniejszeniem tych poszerzeń;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarach nie występują, tereny obsługiwane są urządzeniami położonymi w otoczeniu obszarów opracowania;
- 11) udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej;

- 12) jawność i przejrzystość procedur planistycznych, postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wyposażone w sieci zaopatrzenia w wodę lub położone w zasięgu sieci komunalnych.

Zachowując przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W tym zakresie plan miejscowy, zachowuje usługowe i mieszkaniowe funkcje zabudowy, w zwartej strukturze przestrzennej wsi:

- zakładając oparcie transportu o istniejące drogi przylegające do obszaru,
- nie wymuszając wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Białej Rawskiej podjęła uchwałę Nr XXI/176/16 z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Biała Rawska.

W uchwale przyjęto ustalenia w zakresie sporządzania planów miejscowych, w tym kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planów miejscowych dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do takiego działania.

Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych” do zmiany planu miejscowego, należy stwierdzić, że zadania z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie uległy zwiększeniu w stosunku do zadań wynikających z obowiązującego planu miejscowego. Zadania związane z wykupem terenu pod pasy drogowe uległy zmniejszeniu.