

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY BIAŁA RAWSKA
DLA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO RZECZKÓW
POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Tekst miejscowego planu z rysunkiem

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 05 2023 r.

PROJEKT

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ
z dnia 2023 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Biała Rawska, dla obrębu ewidencyjnego Rzeczków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 20 ust.1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) w związku z art. 67 ust. 1, 2 a także ust. 3 pkt 1, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXIV/481/23 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 31 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla obrębu ewidencyjnego Rzeczków, Rada Miejska w Białej Rawskiej uchwala, co następuje.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla obrębu ewidencyjnego Rzeczków, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla obrębu ewidencyjnego Rzeczków, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Rawska, przyjętego uchwałą Nr LVI/411/22 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 30 września 2022 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska.

§ 3. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla obrębu ewidencyjnego Rzeczków.

2. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek miejscowego planu, będący załącznikiem Nr 2 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem jest określony na rysunku miejscowego planu i pokrywa się z granicami obrębu ewidencyjnego Rzeczków.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) teren określony na rysunku planu:
 - a) kolejnym numerem terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu,
 - b) symbol literowy określający klasę przeznaczenia terenu;
- 3) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granic pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej w metrach;
- 6) granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

- 7) granica obszaru występowania stanowiska archeologicznego;
- 8) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 9) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
- 10) obszar wpisany do ewidencji zabytków.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4, są oznaczeniami informacyjnymi.

6. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15% dla terenów o symbolu: 2MN, 4MN-RZM, 1P, 1PEF oraz 5MN-RZM w zakresie działki ewidencyjnej Nr 95/4.

7. Dla pozostałych terenów nie zmienia się wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ustalonej dotychczas obowiązującym planem miejscowym.

8. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania:
 - terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
 - terenów górniczych,
 - obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

9. Tereny i obszary wymienione w ust. 8 nie występują w obszarze planu.

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

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, 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. Ilekcioć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) obszarze planu - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 3) 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 planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;

- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - 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 jako towarzyszących obiektom zgodnym z ustalonym przeznaczeniem o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków nie przekraczającym 45%;
- 5) przeznaczeniu wykluczonym - należy przez to rozumieć zakaz realizacji na działce budowlanej niektórych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania terenu;
- 6) 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 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;
- 7) intensywności zabudowy elektrowni słonecznej - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia sumy: powierzchni terenu zajętej przez obiekty budowlane nie będące budynkami, powierzchni całkowitej budynków oraz pozostałej powierzchni przeznaczonej do przekształcenia na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 8) powierzchni zabudowy elektrowni słonecznej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego;
- 9) stanie istniejącym - zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 10) froncie działki - należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 11) zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 12) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych, które nie spełniają niektórych warunków wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 13) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekcioć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN** - należy przez to rozumieć przeznaczenie słuŹące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garaŹami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oznaczony symbolem **MN-RZM** - należy przez to rozumieć przeznaczenie słuŹące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodŹą budynki i urzŹdzenia słuŹące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługŹą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spoŹywczego wyłŹcznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garaŹami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) teren produkcji oznaczony symbolem **P** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji produkcji przemysłowej (z wyłŹczeniem produkcji zwierzęcej), produkcji energii, magazynów energii oraz składów i magazynów z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami o funkcjach: administracyjnych, ochrony, technicznych, gospodarczych, garaŹami a takŹe terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami infrastruktury technicznej i ekranami akustycznymi;
- 4) teren produkcji lub wielkotowarowej produkcji rolnej oznaczony symbolem **P-RZW** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji produkcji przemysłowej, oraz składów i magazynów (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garaŹami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały) budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodŹą budynki i urzŹdzenia słuŹące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa;
- 5) teren elektrowni słonecznej oznaczony symbolem **"PEF"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji produkcji energii elektrycznej opartej na energii słonecznej, z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami infrastruktury technicznej w tym między innymi główny punkt odbioru, magazyny energii, sieci uzbrojenia, dojściami, dojazdami i miejscami postojowymi;

- 6) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizacji projektowanej drogi o klasie zbiorcza, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizacji projektowanej drogi o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizacji projektowanej drogi o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) teren wodociągów oznaczony symbolem **IW** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych ujęć wody i stacji uzdatniania wody;
- 10) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem **RNR** - 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, stawami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi;
- 11) teren łąk i pastwisk oznaczony symbolem **RNL** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych i stawami;
- 12) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały) 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 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;
- 13) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych koryt rzek i zbiorników wodnych z nadbrzeżnymi użytkami zielonymi zadrzewieniami i zakrzaczeniami oraz przeprawami mostowymi;
- 14) teren lasu oznaczony symbolem **L** - 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, parkingi leśne, leśne obiekty rekreacyjne i zabudowę leśną;
- 15) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów pokrytych głównie roślinnością kształtowaną przez człowieka, służących celom

rekreacyjnym, wypoczynkowym, zdrowotnym, estetycznym i izolacyjnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania: dojazdami, dojazdami, ścieżkami pieszymi i rowerowymi, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

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

§ 5. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu z wykorzystaniem dwóch klas należy rozumieć dopuszczenie realizacji zagospodarowania według tych klas łącznie lub zamiennie;
- 2) 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) zwymiarowanie określone na rysunku planu miejscowego,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu miejscowego;
- 3) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 2 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu miejscowego;
- 4) linie zabudowy – określono na rysunku planu miejscowego zwymiarowaniem;
- 5) 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 odrębnych;
- 6) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżone na odległość 1,5 m od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) ustalenia zawarte w pkt 6 nie dotyczą budynków o wysokości nadziemnej powyżej 10 m;
- 8) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane fragmentem obrysu zewnętrznych murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicę, ale bez prawa rozbudowy w kierunku przylegającej drogi, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 9) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane całym obrysem zewnętrznych murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicę, ale bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
- 10) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojeżdż i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych planem miejscowym oraz przepisów odrębnych,

- b) w osiach istniejących sieci,
 - c) w innych terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu miejscowego;
- 11) w obszarze planu miejscowego obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych z wyłączeniem urządzeń o mocy zainstalowanej dopuszczanej przepisami odrębnymi;
 - 12) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych;
 - 13) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 6. 1. W obszarze planu – obręb Rzeczków, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1MN**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług, w tym usług administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, usług bytowych;
- 3) przeznaczenia wykluczone: teren szpitali, domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i obsługi produktów naftowych;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokal w budynku mieszkalnym o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40%,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 5 % do 100 %,
 - wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej na działce budowlanej od 0,01 do 0,8,
 - udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej do 50%,
 - istniejące usługi rzemieślnicze do zachowania,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje 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 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,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
 - jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania 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 do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - do czasu realizacji sieci komunalnych odprowadzanie ścieków 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 (lub projektowanych) 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 unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- i) warunki 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:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 800 m²,
 - szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości, w celu powiększenia działki budowlanej,
 - szerokość dojazdu do pozostałej części nieruchomości po wydzieleniu działki budowlanej minimum 5 m,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **2MN**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług, w tym usług administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, usług bytowych;
- 3) przeznaczenia wykluczone: teren szpitali, domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i obsługi produktów naftowych;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokal w budynku mieszkalnym o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40%,
 - budynek mieszkalny o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 5 % do 100 %,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,8,
 - udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej do 50%,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje 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 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, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia droga przylegająca do terenu,

- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
 - jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania 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 do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - do czasu realizacji sieci komunalnych odprowadzanie ścieków 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 (lub projektowanych) 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 unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-RZM**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług, w tym usług handlu, gastronomii i usług rzemieślniczych;
- 3) przeznaczenia wykluczone: teren usług, w tym: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów napraw, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokal w budynku mieszkalnym o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40%,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
 - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,8,
 - dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - 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:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga 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, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,

- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody, na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - 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 istniejącej 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 unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- i) warunki 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:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 900 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości, w celu utworzenia działki budowlanej lub powiększenia działki budowlanej,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych,
 - szerokość dojazdu do pozostałej części nieruchomości po wydzieleniu działki budowlanej minimum 5 m,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-RZM**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług, w tym usług handlu, gastronomii i usług rzemieślniczych;
- 3) przeznaczenia wykluczone: teren usług, w tym: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów napraw, stacji diagnostycznych, placów manewrowych

do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw;

4) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokal w budynku mieszkalnym o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40%,
- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,8,
- dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 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:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają drogi przylegające do terenu oraz dojazdy,
- dostępność komunikacyjną do działki ewidencyjnej Nr 24/10 i 22/2 poprzez pozostałą część nieruchomości (działki Nr 22/1 i 23/1),
- 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, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody, na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - 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 istniejącej 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 unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- i) warunki 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:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 900 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości, w celu utworzenia działki budowlanej lub powiększenia działki budowlanej,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych,
 - szerokość dojazdu do pozostałej części nieruchomości po wydzieleniu działki budowlanej minimum 5 m,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **3MN-RZM**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług, w tym usług handlu, gastronomii i usług rzemieślniczych;
- 3) przeznaczenia wykluczone: teren usług, w tym: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów napraw, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokal w budynku mieszkalnym o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40%,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
 - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,8,
 - dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
 - 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 dopuszczonych planem miejscowym,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu oraz dojazdu,
 - 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, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody, na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - 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 istniejącej 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 unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- i) warunki 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:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 900 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości, w celu utworzenia działki budowlanej lub powiększenia działki budowlanej,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych,
 - szerokość dojazdu do pozostałej części nieruchomości po wydzieleniu działki budowlanej minimum 5 m,

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

7. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **4MN-RZM**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług, w tym usług handlu, gastronomii i usług rzemieślniczych;
- 3) przeznaczenia wykluczone: teren usług, w tym: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów napraw, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokal w budynku mieszkalnym o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40%,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
 - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,8,
 - dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - 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:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga 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, minimum:
 - jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody, na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - 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 istniejącej 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 unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- i) warunki 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:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 900 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości, w celu utworzenia działki budowlanej lub powiększenia działki budowlanej,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych,
 - szerokość dojazdu do pozostałej części nieruchomości po wydzieleniu działki budowlanej minimum 5 m,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

8. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **5MN-RZM**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług, w tym usług handlu, gastronomii i usług rzemieślniczych;
- 3) przeznaczenia wykluczone: teren usług, w tym: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów napraw, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokal w budynku mieszkalnym o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40%,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
 - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,8,
 - dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,
 - 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 dopuszczonych planem miejscowym,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu oraz dojazdy,
 - 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, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody, na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - 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 istniejącej 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 unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,

- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- i) warunki 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:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 900 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości, w celu utworzenia działki budowlanej lub powiększenia działki budowlanej,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych,
 - szerokość dojazdu do pozostałej części nieruchomości po wydzieleniu działki budowlanej minimum 5 m,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

9. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1P**:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, stacji obsługi samochodów, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych oraz placów manewrowych do nauki jazdy, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - dopuszcza się w ramach zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, realizację budynków o funkcji usługowej lub lokali usługowych w budynkach o funkcji składów i magazynów o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, do 20% z wyłączeniem funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 800 m²,
 - odległość paneli fotowoltaicznych oraz pozostałych urządzeń elektrowni słonecznej od granic terenu inwestycji minimum 4 m,
 - realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
 - budynki o wysokości do 25 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do 35 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi

- na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 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 kulturowego:
- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,
 - 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 stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
 - usytuowanie transformatorów i inwerterów od granic terenów przeznaczonych planem miejscowym pod rolnictwo z zabudową zagrodową w odległości zapewniającej ochronę akustyczną tych terenów jak dla zabudowy zagrodowej,
 - wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW pod warunkiem zachowania zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu niewykraczającym poza granice wyznaczonego terenu,
- c) nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu oraz dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na dojazd oraz 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 dla samochodów osobowych minimum:
- 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu usługowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania i stanowiska wyładowcze (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej budynków,
- h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - istniejące ujęcie wód podziemnych (5950077-Gospodarstwo rolne) do zachowania,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - do czasu realizacji komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, odprowadzenie ścieków do zakładowych urządzeń,

- 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 kablowych) linii średniego napięcia, zakładowych stacji transformatorowych oraz linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, lub zdalaczynne,
 - 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 unieszkodliwienia,
- i) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- j) warunki 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:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 2000 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,
 - nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,
- k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j” niniejszego punktu.

10. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu położonego na sekcji Nr 2 rysunku planu, oznaczonego symbolem **1P-RZW**:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji lub wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki inwentarskie o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej do 7 m,
 - pozostałe budynki o wysokości do 12 m,
 - wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami do 15 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,0,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - 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 kulturowego:
- chów lub hodowla zwierząt w liczbie nie większej niż 210 DJP,
 - dopuszcza się zachowanie istniejących kurników pod warunkiem zastosowania w budynkach przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt systemu oczyszczania powietrza z przestrzeni inwentarskiej, redukującej emisję odorów i emisję pyłów oraz utworzenie pasów zieleni izolacyjnej od strony terenów z zabudową mieszkaniową,
 - dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,
 - 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 stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 20 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- c) nie ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegającej drogi,
 - 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 dla samochodów osobowych minimum 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 2 stanowisk,
- g) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania i stanowiska wyładowcze (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej budynków,
- h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - istniejące ujęcia wód podziemnych (5950105-Ferma drobiu ST1 i 5950106-Ferma drobiu ST2) do zachowania,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do zakładowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z dalszym wywożeniem na zlewnię oczyszczalni ścieków,

- 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 kablowych) linii średniego napięcia, zakładowych stacji transformatorowych oraz linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych lub zdalaczynne,
 - 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 unieszkodliwienia,
- i) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie miejscowym,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- j) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

11. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF**

1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- odległość paneli fotowoltaicznych oraz pozostałych urządzeń elektrowni słonecznej od granic terenu inwestycji minimum 4 m,
- elektrownia słoneczna oparta na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW,
- dopuszcza się realizację budynków stacji transformatorowych, magazynów energii i kontenerów technicznych jako integralnych części elektrowni słonecznej,
- budynki o wysokości do 9 m,
- obiekty budowlane nie będące budynkami o wysokości do 8 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 10 %,
- wielkość powierzchni zabudowy elektrowni słonecznej w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90%,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy budynkami na działce budowlanej od 0,00001 do 0,03,
- wskaźnik intensywności zabudowy elektrowni słonecznej na działce budowlanej od 0,1 do 0,9,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10% działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- usytuowanie transformatorów i inwerterów od granic terenów przeznaczonych planem miejscowym pod rolnictwo z zabudową zagrodową w odległości zapewniającej ochronę akustyczną tych terenów jak dla zabudowy zagrodowej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW pod warunkiem zachowania zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu niewykraczającym poza granice wyznaczonego terenu,

- 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 dojazd przylegający do terenu,
 - dopuszcza się realizację stanowisk do parkowania w ramach parkingów zakładowych na warunkach przepisów odrębnych,
- e) ustala się wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych i technicznej obsługi elektrowni, minimum 2 stanowiska,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć i zbiorników przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do zakładowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych albo do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem na stację zlewną oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do wód powierzchniowych, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych, poprzez rozsączanie, do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie i wyprowadzanie energii elektrycznej w oparciu o istniejące i projektowane urządzenia oraz linie elektroenergetyczne kablowe średniego i 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 unieszkodliwiania,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

12. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4101E,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość pasa drogowego objętego planem od 14 m do 16 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - d) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - e) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego drogi gminnej,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość pasa drogowego objętego planem w istniejących granicach własności z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania

z drogą powiatową Nr 4101E o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m,

- d) jezdnia o nawierzchni twardej,
- e) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi.

14 Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego drogi gminnej,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość pasa drogowego od 6 m do 10 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą gminną o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - d) jezdnia o nawierzchni twardej.

15. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1IW**:

- 1) przeznaczenie: teren wodociągów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - zakaz realizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody i stacji uzdatniania wody,
 - wysokość budynków do 9 m,
 - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 2% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 30%,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,5,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - 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 kulturowego:
 - udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 20% działki budowlanej,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
 - nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - c) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia droga przylegająca do terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - d) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - istniejące ujęcia wód podziemnych (5950010-RSP1 i 5950036-RSP2) do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do zakładowej 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,
- 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 unieszkodliwienia,
- e) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- f) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

16. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1RNR**:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren zabudowy zagrodowej;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
 - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych) z wyłączeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
 - sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,
 - d) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych poprzez pozostałe części nieruchomości i dojazdy,

- dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
- f) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: 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 na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- h) parametry działek budowlanych zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

17. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **2RNR**:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren zabudowy zagrodowej;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
 - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
 - sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy zagrodowej sprawdzić minimum 30 %,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,
- d) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,
- e) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają drogi przylegające do terenu oraz dojazdy,
 - dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
 - miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
- f) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: 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 na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- h) parametry działek budowlanych zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

18. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **3RNR**:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren zabudowy zagrodowej;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
 - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - b) dopuszcza się realizację:

- obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
- sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy zagrodowej sprawdzić minimum 30 %,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,
- d) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- e) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają drogi przylegające do terenu oraz dojazdy,
 - dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
 - miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
- f) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych zabudowy zagrodowej w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, minimum 1 stanowisko na mieszkanie,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: 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 na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- h) parametry działek budowlanych zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

19. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1RNL**:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren wód powierzchniowych i lasu;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,

20. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **2RNL**:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren wód powierzchniowych i lasu;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

21. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **3RNL**:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren wód powierzchniowych i lasu;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - e) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać.

22. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **4RNL**:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren wód powierzchniowych i lasu;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

23. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **5RNL**:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren wód powierzchniowych i lasu;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń.

24. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM**:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,8,
- dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
- dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,
- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 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:

- 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 obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają drogi przylegające do terenu oraz dojazdy,
- dostępność komunikacyjną do działek ewidencyjnych Nr 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 24/6, 24/7, 24/8, 24/12 poprzez dojazd (działka ewidencyjna Nr 24/11),
- dostępność komunikacyjną do działek ewidencyjnych Nr 174/2 i 175/2 poprzez pozostałe części nieruchomości położone w terenie o symbolu 1MN,
- dostępność komunikacyjną do działki ewidencyjnej Nr 24/10 poprzez działki ewidencyjne Nr 22/1, 22/2 lub 23/2
- dostępność komunikacyjną do działki ewidencyjnej Nr 22/2 poprzez działki ewidencyjne Nr 22/1 lub 23/2
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,

- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody, na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: 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 na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki 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:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

25. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **2RZM**:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,8,
- dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
- dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,

- 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 dopuszczonych planem miejscowym,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu oraz dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody, na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: 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 na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki 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:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

26. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **3RZM**:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,8,
- dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
- dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,
- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 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:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają drogi przylegające do terenu oraz dojazdy,

- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody, na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: 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 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,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki 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:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

27. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **4RZM**:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,8,
- dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 5 DJP (dużych

jednostek przeliczeniowych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,

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 dopuszczonych planem miejscowym,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń,

c) fragment terenu (wg rysunku planu miejscowego) położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody, na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: 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 na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego

z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,

- h) warunki 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:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

28. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **5RZM**:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,8,
- dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych) z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt futerkowych,
- dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,

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 dopuszczonych planem miejscowym,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu oraz dojazdu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody, na warunkach przepisów odrębnych,

- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: 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 na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki 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:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

29. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1WS**:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) staw z otaczającymi terenami zieleni do zachowania,
 - c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - d) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne.

30. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **2WS**:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment północno zachodni koryta rzeki Białki,
 - b) przy rewitalizacji koryta obowiązuje wprowadzenie biologicznej obudowy brzegów,
 - c) dopuszcza się przekraczanie koryta rzeki sieciami infrastruktury technicznej na warunkach przepisów odrębnych,

- d) dopuszcza się realizację budowli piętrzących o wysokości piętrzenia wody mniejszej niż 1 m,
- e) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

31. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **3WS**:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment północno zachodni koryta rzeki Białki,
 - b) przy rewitalizacji koryta obowiązuje wprowadzenie biologicznej obudowy brzegów,
 - c) dopuszcza się przekraczanie koryta rzeki sieciami infrastruktury technicznej na warunkach przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się realizację budowli piętrzących o wysokości piętrzenia wody mniejszej niż 1 m,
 - e) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

32. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **4WS**:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) staw z otaczającymi terenami zieleni do zachowania,
 - c) głębokość staw nie większa niż 3,0 m,
 - d) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - e) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - f) ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - g) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać.

33. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **5WS**:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment północno zachodni koryta rzeki Białki,
 - b) przy rewitalizacji koryta obowiązuje wprowadzenie biologicznej obudowy brzegów,
 - c) dopuszcza się przekraczanie koryta rzeki sieciami infrastruktury technicznej na warunkach przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się realizację budowli piętrzących o wysokości piętrzenia wody mniejszej niż 1 m,
 - e) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

34. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1L**:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,

- b) istniejące stawy do zachowania,
- c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

35. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **2L**:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) istniejące stawy do zachowania,
 - c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

36. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **3L**:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) istniejące stawy do zachowania,
 - c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

37. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **4L**:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) istniejące stawy do zachowania,
 - c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

38. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **5L**:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) istniejące stawy do zachowania,
 - c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.
 - d) ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - e) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać.

39. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **6L**:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) istniejące stawy do zachowania,
 - c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

- d) ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- e) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać.

40. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP**:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren wód powierzchniowych zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - obowiązuje zachowanie historycznej formy architektonicznej elewacji, wymiarów zewnętrznych i nachylenia połaci dachowych zabytkowego dworu,
 - realizacja funkcji mieszkaniowej i usługowej wyłącznie w zabytkowym dworze oraz w odtwarzanych budynkach folwarku,
 - dopuszcza się we fragmencie terenu – w granicach dawnej zabudowy folwarku - realizację obiektów o funkcji produkcji, pod warunkiem że nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie pozostają w kolizji z wymogiem zachowania zabytkowego charakteru zespołu dworsko-parkowego,
 - wysokość budynków usługowych do 9 m,
 - wysokość budynków gospodarczo-garażowych i altan do 6 m,
 - połacie dachowe budynków o funkcji usługowej oraz altan o nachyleniu od 10 % do 80 %,
 - połacie dachowe budynków gospodarczo-garażowych o nachyleniu od 10 % do 60 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 15%,
 - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,15,
 - 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 stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 85 %,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - realizacja zagospodarowania w obrębie terenu jest podporządkowana ochronie drzew a w szczególności ochronie systemu korzeniowego,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
 - istniejące stawy do zachowania,
 - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - wpisane do rejestru zabytków, park podworski (Decyzja Nr 568 z dnia 20 czerwca 1981 r) i dwór (Decyzja Nr 601 z dnia 28 lipca 1983 r) podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych,
 - w ewidencji zabytków umieszczono: oborę i kapliczkę przydrożną,
 - obora wskazana do odtworzenia,
 - w parku wymagana przebudowa drzewostanu (stan drzewostanu szczątkowy),

- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną zapewniają drogi przylegające do terenu oraz dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania parku i budynków przy zachowaniu warunku ochrony drzewostanu,
 - zaopatrzenie w wodę z ujęcia lokalnego lub istniejącego wodociągu,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: 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 na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

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 nowego planu miejscowego nie występują.

§ 8. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla obrębu Rzeczków stanowią załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 9. Tracą moc obowiązującą uchwały:

- 1) Nr XI/78/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów wsi: Babsk, Gołyń, Ossa, Pągów, Porady Górne, Rokszyce, Rosławowice, Studzianek, Wólka Babska, Wólka Lesiewska, Żurawia i Julianów Lesiewski (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2003 r. Nr 291 poz. 2528 ze zm.) w zakresie terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Rzeczków;
- 2) Nr IV/34/15 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 16 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragmenty obszarów wsi: Babsk, Lesiew i Zofianów, Marchaty, Ossa, Rzeczków, Wola Chojnata, Wólka Lesiewska, Nowy Chodnów, Żurawia i Dańków (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2015 r. poz. 710) w zakresie terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Rzeczków;
- 3) Nr XLVI/402/18 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragmenty obszarów wsi Franopol i Rzeczków (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2018 r. poz. 3722) w zakresie terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Rzeczków;

- 4) Nr XLI/290/21 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 27 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, na fragmentach wsi: Marchaty, Rosławowice, Rzeczków, Studzianek i Żurawia (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2021 r. poz. 4587) w zakresie terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Rzeczków;

§ 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 3 do uchwały
Nr.....
Rady Miejskiej w Białej Rawskiej
z dnia 2024 r.

DANE PRZESTRZENNE
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 2023 r. poz. 977 ze zm.) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska,
dla obrębu ewidencyjnego Rzeczków

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla obrębu ewidencyjnego Rzeczków, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr LXIV/481/23 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 31 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla obrębu ewidencyjnego Rzeczków. W związku z wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), a projekt nowego planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy, to w myśl przepisów art. 67 ust. 1 -3 tej ustawy zastosowano przy jego sporządzaniu przepisy dotychczasowe. Z uwagi na tytuł uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz całkowite zastąpienie przepisów dotychczas obowiązującego planu miejscowego na obszarze wsi Rzeczków, zmiana planu miejscowego jest sporządzeniem nowego planu miejscowego z uchyleniem pierwotnych przepisów dotyczących wskazanego obszaru.

W okresie realizacji obowiązującego dotychczas planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XI/78/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów wsi: Babsk, Gołyń, Ossa, Pągów, Porady Górne, Rokszyce, Rośławowice, Studzianek, Wólka Babska, Wólka Lesiewska, Żurawia i Julianów Lesiewski (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2003 r. Nr 291, poz. 2528, z 2015 r. poz. 258, z 2015 r. poz. 710 z 2018 r. poz. 3722 i z 2021 r. poz. 4587) wpłynęły wnioski o zmianę planu miejscowego. Wskazane rozwiązania we wnioskach znalazły odzwierciedlenie w aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Biała Rawska.

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

Ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska przyjętego uchwałą Nr LVI/411/22 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 30 września 2022 r., obszar opracowania został wskazany do rozwoju funkcji wg poniższego zestawienia:

Kierunki zagospodarowania przestrzennego	Preferencje, ograniczenia i podstawowe wskaźniki zagospodarowania dotyczące wydzielanych funkcji
Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji (B1).	- realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych, techniczno-produkcyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków ochrony środowiska, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym, - istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania z ograniczeniem wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 5 DJP, lub przekształcenia na zabudowę jednorodzinną, - wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, - wysokość budynków mieszkalnych do 17 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, - jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, - w istniejącej zabudowie zagrodowej, wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 5 DJP,

Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji (B2).	- realizacja zabudowy zagrodowej - realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych, produkcji nierolniczej i urządzeń infrastruktury technicznej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym, - wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej, - wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i usługowej, - - 5% w zabudowie techniczno-produkcyjnej, - jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, - wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 40 DJP,
Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji (P)	- realizacja obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, baz transportu, obsługi technicznej, hurtowni i urządzeń infrastruktury technicznej, - istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania lub przekształcenia na zgodną z ustalonym kierunkiem rozwoju przestrzennego, - dopuszczalna realizacja obiektów intensywnej produkcji roślinnej, biogazowni i biokompostowni, - wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej, - zabudowa usługowa ograniczona do funkcji nie kolidujących z zabudową produkcyjną, - wykluczenie realizacji budynków inwentarskich, - realizacja odnawialnych źródeł energii pod warunkiem zachowania zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu nie wykraczającym poza granice obszaru, - budynki o wysokości do 35m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, - dopuszczalne konstrukcje sferyczne, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.
Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów (R2)	- istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania, - dopuszczalna realizacja nowej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego przy zachowaniu przepisów odrębnych, - wprowadzanie melioracji gruntów, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - dopuszczalna realizacja obiektów magazynowych i przechowalniczych produktów rolnych oraz owoców i warzyw, - zalesienia wyłącznie na gruntach klasy VI i VIz oraz nieużytkach, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do zachowania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej, - wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%, - jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej, - wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt na terenie gminy w liczbie nie przekraczającej łącznie 100 DJP,

Obszary dolin rzek i rowów (RZ)	- istniejące trwałe użytki zielone, użytki leśne i stawy do zachowania, - dopuszczalna realizacja stawów oraz zalesianie gruntów klasy V – VI oraz nieużytków, - istniejąca zabudowa do zachowania, - obszary z zakazem zabudowy w nowych lokalizacjach,
Rozwój fermowej zabudowy produkcji zwierzęcej (PRZ)	- realizacja obiektów (zespołu obiektów) produkcji zwierzęcej, z obiektami towarzyszącymi, - istniejące ферmy dla chowu lub hodowli zwierząt na obszarze gminy do zachowania bez zwiększania istniejącego wskaźnika DJP lub zmiany funkcji na zgodną z ustaleniami dla obszaru P, - wykluczenie obiektów mieszkalnych, - zakaz realizacji na obszarze gminy ziemskiej ferm dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie powyżej 100 DJP,
Obszary wód śródlądowych (W)	- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybackiej, - dopuszczalna realizacja obiektów nadwodnych związanych z funkcją zbiornika. - tereny wyłączone z realizacji budynków z wyjątkiem obiektów związanych z rekreacją nadwodną oraz produkcją rybacką.
Ochrona zieleni parkowej (ZP)	- ochrona pomników przyrody, - zieleń parkowa podporządkowana historycznym założeniom urbanistycznym, - dopuszczalna realizacja (odtworzenie, rewitalizacja) budynków nawiązujących do historycznych funkcji użytkowych (mieszkalnych, usługowych, produkcji rolniczej itp.),
Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej z ograniczeniami w zabudowie (R1)	- istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania, - dopuszczalna realizacja nowej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego przy zachowaniu przepisów odrębnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do zachowania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej, - zalesienia wyłącznie na gruntach klasy VI i VIz oraz nieużytkach,

Z porównania ustaleń projektu planu miejscowego z warunkami określonymi w studium wynika pełna zbieżność obydwu dokumentów planistycznych. Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń STUDIUM, należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

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 klasy przeznaczenia terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru poprzez ustalenie wskaźników zabudowy nawiązujących do istniejącej 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 – potrzeby w obszarze zostały zachowane w zakresie parku z zabudową podworską oraz stanowiska archeologicznego;
- 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;
- 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 obszarze 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 – teren wyposażony w sieci zaopatrzenia w wodę.

Ustalając 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 planie miejscowym:

- zachowano wielofunkcyjne tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową,
- zachowano istniejący teren ośrodka produkcji zwierzęcej,
- przeznaczono dodatkowy teren pod produkcję z możliwością realizacji elektrowni słonecznej.

Obszary przeznaczone pod zabudowę są położone w zwartej strukturze przestrzennej wsi Rzeczków. Tworzą pasmową zabudowę wzdłuż istniejących dróg wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej. Zakłada się oparcie transportu o istniejące sieci dróg przylegającą do terenów budowlanych. Nie występuje konieczność zwiększenia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Przeznaczenie terenów pod zabudowę wskazano na fragmencie obszaru o najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy z wykluczeniem obszarów położonych w dolinie rz. Białki.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę 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. Uchwałą Nr LVI/411/22 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 30 września 2022 r. przyjęto nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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 uchwalenia planu miejscowego” należy stwierdzić, że zadania wywołujące skutki finansowe z tytułu uchwalenia nowego planu nie zwiększą zadań wywołanych obowiązującym planem miejscowym.

Nowy plan miejscowy wywoła wzrost wartości niektórych nieruchomości a jednocześnie nie wywoła skutków odszkodowawczych z tytułu utraty praw i uprawnień właściciela nieruchomości. Z uwagi na umożliwienie realizacji zabudowy na niektórych nieruchomościach, należy się spodziewać wzrostu dochodów z tytułu:

- opłat i podatków od zrealizowanej zabudowy,
- opłaty planistycznej.