

**Projekt**

**Uchwała Nr …./…../……………**

**Rady Gminy Nieborów**

z dnia ……………….. 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów,

obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz.1463 i poz. 1688) 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 i poz. 1890) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LIX/352/22 Rady Gminy Nieborów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów, Rada Gminy Nieborów uchwala, co następuje.

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.

**§ 3.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów.

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 określony został na rysunku planu miejscowego.

4. Obowiązujące ustalenia rysunku miejscowego planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;

3) teren określony numeracją i symbolami o znaczeniu:

a) cyfra pierwsza jest numerem obrębu ewidencyjnego,

b) cyfra druga jest kolejnym numerem terenu wyznaczonego na rysunku planu miejscowego o odmiennej klasie przeznaczenia terenu ,

c) symbol literowy określa klasę przeznaczenia terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;

6) zwymiarowanie linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granic pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej w metrach;

7) oznaczenie linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;

8) oznaczenie linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

9) granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

10) granice otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego;

11) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej;

12) granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych;

13) granice stref ochrony archeologicznej.

5. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentowej służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

6. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 5, nie ustala się stawki procentowej służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – nie wystąpi wzrost wartości z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego.

7. 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 – takie obszary nie występują;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz szczególnego zagrożenia powodzią – takie tereny i obszary nie występują;

3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 4.** 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, 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. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

1) "obszarze planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;

2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;

3) "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;

4) "przeznaczeniu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;

5) "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;

6) "przeznaczeniu wykluczanym" należy przez to rozumieć zakaz realizacji na działce budowlanej niektórych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania terenu;

7) "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;

8) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

9) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

10) "udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2, oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;

11) "wysokości budynków" określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia;

12) „froncie działki” – należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniającego tej działce dostęp do drogi publicznej;

13) "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;

14) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które nie spełniają niektórych warunków wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;

15) "przepisach odrębnych” należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach wymagania oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

1) **"teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej"**, oznaczony symbolem **"MN",** należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;

2)przeznaczeniu **- teren usług,** oznaczonym symbolem **U,** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji usługowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i magazynowych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi 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 wyłączeniem produkcji zwierzęcej oraz roślinnej), produkcji energii, składów i magazynów z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami o funkcjach: administracyjnych, ochrony, technicznych, gospodarczych, garaży oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami infrastruktury technicznej i ekranami akustycznymi;

4) **"teren autostrady"**, oznaczony symbolem **"KDA",** należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania drogi w istniejącym pasie drogowym, określonym liniami rozgraniczającymi z drogami serwisowymi, wiaduktami, przejściami dla zwierząt, miejscami obsługi podróżnych i innymi niezbędnymi obiektami i urządzeniami związanymi z funkcjonowaniem drogi;

5) **"teren drogi głównej"**, oznaczony symbolem **"KDG"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizacji projektowanej drogi o klasie droga główna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

6) **"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;

7) **"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;

8) **"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.

**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) 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,

b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;

2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;

3) linie zabudowy – określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi lub zwymiarowaniem;

4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;

5) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

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 zbliżenie na odległość 1,5 m od granicy działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

7) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszej zmianie planu w sytuacji, gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

8) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:

a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojść i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,

b) w osiach istniejących sieci,

c) w innych terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

9) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych;

10) 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.

**§ 6. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 4 – Bełchów**, 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 o symbolu **4.1MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: 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 wykluczane: 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 o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40% lub jako lokal w budynku mieszkalnym,

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 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 na działce budowlanej od 0,01 do 0,8,

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,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy,

- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, 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 przetwarzania,

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,

- 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 700 m2,

- szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,

- szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 6 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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,

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

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 o symbolu **4.2MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: 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 wykluczane: teren usług w tym: domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m2, warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, w tym między innymi: 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:

- istniejące budynki wchodzące w skład zabudowy zagrodowej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z przeznaczeniem terenu,

- budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40% lub jako lokal w budynku mieszkalnym,

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 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 na działce budowlanej od 0,01 do 0,7,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

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 35 % działki budowlanej,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy,

- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, 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 przetwarzania,

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,

- 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 600 m2,

- szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,

- szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 6 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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,

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

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

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: 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 wykluczane: teren usług w tym: domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m2, warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, w tym między innymi: 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 o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40% lub jako lokal w budynku mieszkalnym,

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 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 na działce budowlanej od 0,01 do 0,7,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

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 35 % działki budowlanej,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy,

- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, 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 przetwarzania,

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,

- 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 700 m2,

- szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,

- szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 6 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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,

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

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 o symbolu **4.4MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: 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 wykluczane: teren usług w tym: domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m2, warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, w tym między innymi: 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 o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40% lub jako lokal w budynku mieszkalnym,

- budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 5 % do 100 %,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,7,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

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,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice 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 przetwarzania,

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,

- 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 700 m2,

- szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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 powiększenia działki budowlanej,

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 o symbolu **4.1U:**

1) przeznaczenie: teren usług;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- dopuszcza się realizację budynku o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu gastronomii oraz handlu

- budynki z funkcją handlu o powierzchni sprzedaży do 800 m2,

- wysokość budynków do 13 m,

- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,

- dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1;

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 zmianą planu,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

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 droga przylegająca do terenu z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,

- 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 w ilość minimum 10,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m2 powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej w przylegających ulicach na warunkach przepisów odrębnych,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,

- źródła ciepła w budynkach – lokalne 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,

h) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenu i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,

i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

7. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- w pasie terenu o szerokości 100 m licząc od granicy terenu o symbolu 4.2MN, dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego związanego z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą oraz wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- na pozostałym terenie 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 cieplną 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,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg oraz dojazdów,

- 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,

- 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,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 1000 m2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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.

8. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,

- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,

- 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 oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 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,

- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg oraz dojazdów,

- 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,

- 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,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 1000 m2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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.

9. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,

- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,

- 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 oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

- 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:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się 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,

- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,

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 z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,

- realizacja zjazdu z drogi lokalnej 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,

- 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 następujące wskaźniki wyposażenia terenu 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:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 1000 m2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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 o symbolu **4.4P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- istniejąca stacja bazowa telefonii komórkowej do zachowania,

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

- 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 oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- w pasie terenu o szerokości 100 m licząc od granicy terenu o symbolu 4.3MN, dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego związanego z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą oraz wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- na pozostałym fragmencie terenu, 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 cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 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,

- 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 dojazdowej 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,

- 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 następujące wskaźniki wyposażenia terenu 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:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 1000 m2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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 uzasadnionej formą i funkcją zagospodarowania terenu,

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

11. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 800 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- wzdłuż granicy z terenem o symbolu MN wymagane wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej (wysokiej) o szerokości minimum 6m,

- w pasie terenu o szerokości 100 m licząc od granicy terenów o symbolach 4.3.MN i 4.4MN, wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- na pozostałym fragmencie terenu, 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 cieplną 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,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach 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 przylegających dróg z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,

- realizacja zjazdu z drogi lokalnej i dojazdowej 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,

- 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 następujące wskaźniki wyposażenia terenu 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:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 1000 m2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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.

12. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.6P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

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 cieplną 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,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,

- dostępność komunikacyjna działki ewidencyjnej Nr 17/1 do drogi dojazdowej o symbolu 4.6KDD poprzez działkę ewidencyjną Nr 17/2,

- realizacja zjazdu z drogi lokalnej i dojazdowej 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,

- 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 następujące wskaźniki wyposażenia terenu 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:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 1000 m2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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.

13. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.7P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

- 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 oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

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 cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,

- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,

- 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 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,

- fragment terenu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegającej drogi lokalnej z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,

- dostępność komunikacyjna działek ewidencyjnych Nr 31, 32 i 33 do drogi 4.3KDL poprzez działkę ewidencyjną Nr 29/1,

- realizacja zjazdu z drogi lokalnej 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,

- 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 następujące wskaźniki wyposażenia terenu 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:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 90o z tolerancją (+ -) 5o 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.

14. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.8P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

- 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 oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty.

- 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 cieplną 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,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegającej drogi lokalnej z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,

- realizacja zjazdu z drogi lokalnej 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,

- 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 następujące wskaźniki wyposażenia terenu 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:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 90o z tolerancją (+ -) 5o 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.

15. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.9P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

- 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 oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

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 cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,

- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,

- 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 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,

- fragment terenu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,

- 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,

- 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 następujące wskaźniki wyposażenia terenu 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:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 90o z tolerancją (+ -) 5o 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.

16. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.10P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

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 cieplną 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,

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 lokalnej 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,

- 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 następujące wskaźniki wyposażenia terenu 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:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 1000 m2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 10 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

- 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.

17. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.11P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

- 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 oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

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 cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,

- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,

- 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 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,

- fragment terenu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,

- 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,

- 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 następujące wskaźniki wyposażenia terenu 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:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 1000 m2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 20 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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.

18. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.12P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

- 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 oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,

- na fragmencie terenu występują urządzenia melioracji wodnych, w sytuacji wystąpienia kolizji realizowanego zagospodarowania wymagana jest przebudowa sieci z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeni terenu inwestycji,

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,

- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,

- 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 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg i dojazdów,

- 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,

- 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 następujące wskaźniki wyposażenia terenu 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:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 90o z tolerancją (+ -) 5o 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 8 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 uzasadnionej formą i funkcją zagospodarowania terenu,

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

19. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.13P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

- 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 oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- na fragmencie terenu występują urządzenia melioracji wodnych, w sytuacji wystąpienia kolizji realizowanego zagospodarowania wymagana jest przebudowa sieci z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeni terenu inwestycji,

- 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 cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,

- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,

- 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 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,

- fragment terenu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg z wyłączeniem pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,

- 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,

- 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 następujące wskaźniki wyposażenia terenu 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:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 1000 m2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 20 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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.

20. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.14P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,5,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,

- na fragmencie terenu występują urządzenia melioracji wodnych, w sytuacji wystąpienia kolizji realizowanego zagospodarowania wymagana jest przebudowa sieci z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeni terenu inwestycji,

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,

- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,

- 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) fragment terenu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg i dojazdów,

- 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,

- 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 następujące wskaźniki wyposażenia terenu 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:

- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 90o z tolerancją (+ -) 5o 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.

21. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1KDG:**

1) przeznaczenie: teren drogi głównej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) fragment pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,

b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

c) szerokość pasa drogowego objętego planem od 25 m do 112 m (w rejonie ronda), 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.

22. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1KDL:**

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) fragment pasa drogowego drogi powiatowej Nr 2704E,

b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

c) szerokość pasa drogowego objętego planem od 60 m do 16 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,

d) jezdnia o nawierzchni twardej,

e) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi.

23. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2KDL:**

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 15 m do 35 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej.

24. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3KDL:**

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 15 m do 36 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 10,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej,

d) fragment terenu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów.

25. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4KDL:**

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) poszerzenie pasa drogowego drogi położonej w gminie Skierniewice,

b) szerokość poszerzenia pasa drogowego drogi położonej w gminie Skierniewice 6 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) w pasie poszerzenia, realizacja elementów pasa drogowego na warunkach przepisów odrębnych.

26. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 6 m do 10 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej.

27. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego 8 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) szerokość placu do zawracania 15 m,

d) jezdnia o nawierzchni twardej.

28. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego 8 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) szerokość placu do zawracania 15 m,

d) jezdnia o nawierzchni twardej.

29. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego 8 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) szerokość placu do zawracania 15 m,

d) jezdnia o nawierzchni twardej.

30. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 8 m do 19 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej.

31. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.6KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 25 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej.

32. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.7KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 10 m do 14 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) szerokość placu do zawracania 20 m,

d) jezdnia o nawierzchni twardej.

33. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.8KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego 12 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej.

34. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.9KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) poszerzenie pasa drogowego drogi położonej w gminie Skierniewice,

b) szerokość poszerzenia 9 m, z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) w pasie poszerzenia, realizacja elementów pasa drogowego na warunkach przepisów odrębnych.

35. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.10KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) szerokość placu do zawracania 15 m,

d) jezdnia o nawierzchni twardej.

36. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.11KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego 12 m, z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej,

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) fragment terenu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów.

37. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1L:**

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

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 obowiązuje zakaz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja zagospodarowania wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

e) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

f) do czasu zalesienia użytki rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

38. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2L:**

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

39. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.3L:**

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

d) istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy,

e) 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,

f) fragmenty terenu położone są w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów,

g) na fragmencie terenu występują urządzenia melioracji wodnych, w sytuacji wystąpienia kolizji realizowanego zagospodarowania wymagana jest przebudowa sieci z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeni terenu inwestycji,

h) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony oraz planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,

i) do czasu zalesienia użytki rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

40. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.4L:**

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

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 obowiązuje zakaz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja zagospodarowania wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

e) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

f) 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,

g) fragmenty terenu położone są w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów,

h) do czasu zalesienia użytki rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

41. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.5L:**

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

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 obowiązuje zakaz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja zagospodarowania wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

e) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

f) istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy,

g) do czasu zalesienia użytki rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,

h) 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,

i) fragmenty terenu położone są w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów.

42. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.6L:**

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

d) istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy,

e) 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,

f) fragmenty terenu położone są w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów,

g) na fragmencie terenu występują urządzenia melioracji wodnych, w sytuacji wystąpienia kolizji realizowanego zagospodarowania wymagana jest przebudowa sieci z zachowaniem funkcjonowania urządzeń w otoczeni terenu inwestycji,

h) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony oraz planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,

i) do czasu zalesienia użytki rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

43. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.7L:**

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

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 obowiązuje zakaz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja zagospodarowania wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

e) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

f) 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,

g) fragmenty terenu położone są w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów,

h) do czasu zalesienia użytki rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

**§ 7. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 7 – Dzierzgów**, 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 o symbolu **7.1MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług w tym: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, usług bytowych;

3) przeznaczenia wykluczane: teren usług w tym: domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m2, warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, w tym między innymi: 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:

- istniejące budynki zabudowy zagrodowej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z przeznaczeniem,

- budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40% lub jako lokal w budynku mieszkalnym,

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m z wyłączeniem konstrukcji wsporczych (słupów) linii elektroenergetycznej 220 kV,

- połacie dachowe o nachyleniu od 5 % do 100 %,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,7,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 25 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków, lokalizacji parkingów oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,0 m, obowiązuje nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie, w tym wysokości obiektów budowlanych oraz odległości od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w granicach pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii a także dopuszcza się roboty budowlane na istniejącej linii,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii elektroenergetycznej na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać,

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 15 % działki budowlanej,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

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

- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,

- miejsca 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 przetwarzania,

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,

- 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 500 m2,

- szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,

- szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 6 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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,

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

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 o symbolu **7.2MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług w tym: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, usług bytowych;

3) przeznaczenia wykluczane: teren usług w tym: domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m2, warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, w tym między innymi: 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 o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40% lub jako lokal w budynku mieszkalnym,

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 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 na działce budowlanej od 0,01 do 0,7,

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 15 % działki budowlanej,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) 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 lub dojazd, 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 przetwarzania,

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,

- 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 500 m2,

- szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,

- szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 6 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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,

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

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

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.3MN:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług w tym: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, usług bytowych;

3) przeznaczenia wykluczane: teren usług w tym: domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m2, warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, w tym między innymi: 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 o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40% lub jako lokal w budynku mieszkalnym,

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,

- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 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 na działce budowlanej od 0,01 do 0,7,

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 15 % działki budowlanej,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) 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 lub dojazd, 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 przetwarzania,

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,

- 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 500 m2,

- szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,

- szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 6 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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,

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

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 o symbolu **7.1P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) 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 1000 m2,

- dopuszcza się realizację urządzeń elektroenergetycznych głównych punktów zasilania na warunkach przepisów odrębnych,

- urządzenia produkcji energii elektrycznej z energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW,

- zakaz realizacji urządzeń produkcji energii elektrycznej w oparciu o energię wiatrową,

- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony oraz planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,

- w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego (pas terenu o szerokości 200 m od granic obrębów Nieborów i Michałówek) budynki i inne obiekty budowlane o wysokości do 11 m,

- na pozostałym terenie budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 3,0,

- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 220 kV i 15 kV do zachowania,

- 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 oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, obowiązuje nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie, w tym wysokości obiektów budowlanych oraz odległości od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 25 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązują:

- - zakaz budowy budynków, parkingów oraz tworzenia hałd i nasypów,

- - wysokość drzew i krzewów do 3,0 m,

- - zakaz oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m dla linii 220kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),

- - nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie, w tym wysokości obiektów budowlanych oraz odległości od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w granicach pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii a także dopuszcza zmianę rozmieszczenia słupów oraz podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii elektroenergetycznej na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną 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,

- obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

- w granicach otuliny BPK obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- na pozostałym terenie dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,

- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg oraz dróg wewnętrznych i dojazdów, z wyłączeniem pasów drogowych autostrady A2 i drogi krajowej Nr 70,

- 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,

- 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 4000 m2 powierzchni użytkowej budynków,

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 90o z tolerancją (+ -) 5o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu oraz 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.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.2P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) 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 1000 m2,

- dopuszcza się realizację urządzeń elektroenergetycznych głównych punktów zasilania na warunkach przepisów odrębnych,

- urządzenia produkcji energii elektrycznej z energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW,

- zakaz realizacji urządzeń produkcji energii elektrycznej w oparciu o energię wiatrową,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 3,0,

- istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne 220 kV i 15 kV do zachowania,

- 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 oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, obowiązuje nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie, w tym wysokości obiektów budowlanych oraz odległości od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 25 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązują:

- - zakaz budowy budynków, parkingów oraz tworzenia hałd i nasypów,

- - wysokość drzew i krzewów do 3,0 m,

- - zakaz oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0 m dla linii 220kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),

- - nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie, w tym wysokości obiektów budowlanych oraz odległości od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w granicach pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii a także dopuszcza zmianę rozmieszczenia słupów oraz podziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii elektroenergetycznej na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną 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,

- obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,

- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 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,

- fragmenty terenu położone są w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg oraz dróg wewnętrznych i dojazdów,

- 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,

- 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 4000 m2 powierzchni użytkowej budynków,

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 90o z tolerancją (+ -) 5o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu oraz 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.

7. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.3P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW, teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- w pasie terenu o szerokości 100 m licząc od granicy terenu o symbolu 7.3MN, wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- na pozostałym terenie 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 cieplną 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,

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 oraz dojazdów,

- 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,

- 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,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 1000 m2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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.

8. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.4P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW, teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,

- istniejący rów do zachowania lub przebudowy z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,

- 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 oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,

- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną 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,

- dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg oraz dojazdów,

- 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,

- 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,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 500 m2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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.

9. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.5P:**

1) przeznaczenie: teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług handlu, obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych oraz placów manewrowych do nauki jazdy;

3) przeznaczenie wykluczone: teren produkcji energii wiatrowej, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW, teren zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- realizację budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m2,

- budynki o wysokości do 25 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,

- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,

- realizacja budynków w zbliżeniu do użytków leśnych na warunkach przepisów odrębnych,

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 cieplną 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,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg oraz dojazdów z wyłączeniem pasa drogowego drogi Nr 70,

- 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,

- 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,

- 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 przetwarzania,

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,

- 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 1000 m2 i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub dojazdu minimum 10 m,

- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90o z tolerancją (+ -) 5o 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 o symbolu **7.1KDA:**

1) przeznaczenie: teren autostrady;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) fragment pasa drogowego autostrady A2,

b) autostrada bez dostępności komunikacyjnej z terenów i dróg stycznych do pasa drogowego,

c) powiązania komunikacyjne sieci dróg w obszarze z drogami w otoczeniu obszaru zapewniają:

- wiadukt nad drogą powiatową Nr 2704E,

- węzeł drogowy „Skierniewice”.

d) w pasie drogowym autostrady do zachowania:

- przepusty rowów melioracyjnych pełniące funkcję korytarzy migracyjnych zwierząt małych,

- ekrany ochrony akustycznej zabudowy,

e) szerokość pasa drogowego objętego planem od 31 m do 346 m (w rejonie węzła Skierniewice), z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

f) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi,

g) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony oraz planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,

h) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony.

11. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.1KDG:**

1) przeznaczenie: teren drogi głównej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) fragment pasa drogowego drogi krajowej Nr 70,

b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

c) szerokość pasa drogowego objętego planem od 25 m do 31 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.

12. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.1KDL:**

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) fragment pasa drogowego drogi powiatowej Nr 2704E,

b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

c) szerokość pasa drogowego objętego planem od 8 m do 40 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,

d) jezdnia o nawierzchni twardej,

e) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi.

13. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.2KDL:**

1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 12 m do 27 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej.

d) ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 25 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązują:

- zakaz budowy zatok postojowych oraz tworzenia hałd i nasypów,

- wysokość drzew i krzewów do 3,0 m,

- odległość krawędzi jezdni od osi linii minimum 17 m.

14. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.1KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 7 m do 11 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej,

d) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony,

e) w zagospodarowaniu pasa drogowego obowiązuje uwzględnienie przebiegu Łódzkiego Szlaku Konnego.

15. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.2KDD:**

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 8 m do 20 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej.

16. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.1L:**

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

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 obowiązuje zakaz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja zagospodarowania wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii,

e) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

17. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.2L:**

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

d) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony oraz planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,

e) do czasu zalesienia użytki rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

18. Ustala się przeznaczenie i sz1czególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.3L:**

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

d) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony oraz planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,

e) do czasu zalesienia użytki rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

19. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.4L:**

1) przeznaczenie: teren lasu;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków,

b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

d) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszar chroniony oraz planem ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,

e) do czasu zalesienia użytki rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

**Rozdział 3**

**Ustalenia końcowe**

**§ 8.** Nie podjęto rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego zakres inwestycji ulegnie zmniejszeniu.

**§ 9.** Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów stanowią załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 10.** Tracą moc obowiązującą uchwały:

1) Nr X/37/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 24 czerwca 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Bełchów i Dzierzgów. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 22 września 2015 r. poz. 3649);

2) Nr XXIX/173/20 Rady Gminy Nieborów z dnia 28 września 2020r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, na fragmencie wsi Dzierzgów. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 19 października 2020 r. poz. 5510);

**§ 11.** 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 ……../23 Rady Gminy Nieborów

z dnia …….. 2023 r.

Załącznik …gml

**DANE PRZESTRZENNE**

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

**Uzasadnienie**

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów

(projekt planu na etapie opiniowania i uzgodnień dokumentacji)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr LIX/352/22 Rady Gminy Nieborów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, obszar położony w obrębach ewidencyjnych Bełchów i Dzierzgów,

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu dla wymienionego obszaru jest:

a) korekta przebiegu drogi lokalnej dla której wydano decyzję o pozwoleniu na budowę zgodnie:

- z decyzją Nr 146/22 o zezwoleniu na inwestycję drogową Wojewody Łódzkiego z dnia 5 lipca 2022 r.,

- z decyzją Nr 102z/2022 o zezwoleniu na inwestycję drogową Starosty Łowickiego z dnia 14 marca 2022 r.,

- z decyzją Nr 66z/2022 o zezwoleniu na inwestycję drogową Starosty Łowickiego z dnia 28 lutego 2022 r,

b) uwzględnienie wniosków inwestorów o zmianę przeznaczenia terenów przeznaczonych do zalesienie na cele zabudowy produkcji,

c) zmiana dopuszczalnej wysokości budynków w terenach produkcyjnych magazynach i składach.

Na obszarze opracowania obowiązuje plan miejscowy zatwierdzony uchwałami:

- Nr X/37/2015 Rady Gminy Nieborów z dnia 24 czerwca 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, fragment obszaru wsi Bełchów i Dzierzgów. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 22 września 2015 r. poz. 3649),

- Nr XXIX/173/20 Rady Gminy Nieborów z dnia 28 września 2020r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów, na fragmencie wsi Dzierzgów. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 19 października 2020 r. poz. 5510).

W stosunku do ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego wystąpią następujące zmiany:

- w zakresie nieznacznych przesunięć trasy drogi lokalne zgodnie z ww decyzjami,

- zwiększenia terenu pod skrzyżowanie drogi lokalnej z drogą krajową Nr 70,

- zrezygnowano z szeregu dróg dojazdowych, zbytecznych z uwagi na inne rozwiązania dróg dojazdowych w rejonie ronda na drodze krajowej Nr 70,

- powiększenie terenów produkcji o działki Nr 41/3, 45/6, celem stworzenia odpowiedniej wielkości oferty terenowej dla wielkopowierzchniowych stref magazynowych,

- powiększenie terenów produkcji o działki Nr 131/1, 131/2, celem zmniejszenia ograniczeń realizacji budynków w zbliżeniu do granicy lasu.

Wprowadzono nową formę tekstu i rysunku planu wymaganą aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

**Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.**

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania nowego planu miejscowego zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów" wg poniższego zestawienia.

|  |  |
| --- | --- |
| Fragment obszaru | Główne kierunki rozwoju |
| Istniejące tereny osiedlowe po wschodniej stronie drogi powiatowej Nr 2704E. | Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji (strefa B1). |
| Istniejąca zabudowa zagrodowa po wschodniej stronie drogi powiatowej Nr 2704E. | Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji (strefa B2). |

|  |  |
| --- | --- |
| Fragment obszaru | Główne kierunki rozwoju |
| Istniejąca zabudowa zagrodowa na styku z pasem drogowym A2. | Obszary zabudowy zagrodowej (strefa B3). |
| Kompleks gruntów rolnych wsi Dzierzgów przy węźle autostradowym oraz wsi Bełchów przy drodze krajowej Nr 70. | Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji (strefa BP). |
| Obszary rolne i leśne w pasie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. | Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów (strefa R3). |
| Obszary rolne i leśne w pasie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. | Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień wyłączone spod zabudowy za wyjątkiem istniejących siedlisk rolniczych (strefa R4). |
| Obszary leśne w pasie otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. | Obszary leśne (strefa ZL). |

W studium założono utrzymanie istniejącej sieci dróg z dogęszczeniem w obszarach przeznaczonych pod zabudowę, wyposażenie terenów budowlanych w podstawowe sieci uzbrojenia.

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

- wprowadzenie dominującej funkcji leśnej w pasie stycznym do granic Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,

- wprowadzenie znacznych udziałów powierzchni biologicznie czynnej,

- wprowadzenie zasad uzbrojenia terenów budowlanych.

W treści studium określono ramowe wskaźniki zagospodarowania terenu odrębnie dla terenu otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego w tym:

- wysokość budynków,

- kształtowania połaci dachowych,

- udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum w działkach budowlanych,

- wielkość działki budowlanej.

Należy stwierdzić, że takie rozwiązania w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów.

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

W projekcie planu uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- zachowanie dla obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej klasy przeznaczenia terenu zgodnej ze stanem zagospodarowania,

- określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanych kategorii przeznaczenia terenu,

- maksymalnego wykorzystania istniejących systemów uzbrojenia terenu (węzła autostradowego A2, dróg utwardzonych, sieci elektroenergetycznych i wodociągowych oraz promowania pod zabudowę terenów położonych w terenach uzbrojonych,

- rozwoju funkcji produkcyjnych na terenach zbliżonych do drogi krajowej Nr 70;

1. walory architektoniczne i krajobrazowe terenów poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji i wysokości budynków,
2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie ustaleń:

- zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zbliżeniu do terenów mieszkaniowych,

- ograniczających realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 100 kW,

- podtrzymanie ustaleń dotychczas obwiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenie terenów rolnych pod nowe tereny produkcji nie mającego znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy,

1. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wskazania terenów ochrony archeologicznej,
2. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- zachowanie właściwych odległości zabudowy mieszkaniowej od dróg publicznych,

- określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,

- określenie wskaźników wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową,

1. walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktury przestrzenna środowiska po zrealizowaniu ustaleń nowego planu miejscowego jako jednorodnej, charakterystycznej dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych z udziałem zieleni,

- ograniczenie funkcji rolniczych (porolnych) na rzecz nowych terenów zabudowy produkcyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej,

1. prawo własności poprzez nieprzeznaczanie kolejnych terenów prywatnych na cele publiczne;
2. potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują za wyjątkiem kontynuacji przeznaczenia terenów pod drogi publiczne zgodnie z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego,
3. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dodatkowe potrzeby w obszarze nie występują,
4. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wchodzą w skład zwartej struktury przestrzennej zabudowy wsi Bełchów i Dzierzgów, wyposażonej w sieci i urządzenia 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 istniejące tereny mieszkaniowo-usługowe,

- ograniczono funkcje rolnicze i leśne terenów,

- podtrzymano przeznaczenia terenu pod tereny produkcji magazyny i składy,

- zmniejszenie przeznaczenie terenów pod poszerzenia dróg dojazdowych.

- założono oparcie transportu o istniejące sieci dróg przylegającą do terenów,

- nie wymuszając rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

- we fragmencie obszaru o znacznym stopniu przygotowanych do zabudowy nie podlegającej specjalnej ochronie.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono 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 miasta.**

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Nieborów podjęła uchwałę Nr XXV/108/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nieborów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Nieborów. W uchwale zostało zapisane zobowiązanie do kontynuacji i zakończenia procedury sporządzenia planów miejscowych (zmian planów) dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do takiego działania.