

**UCHWAŁA NR LXXIV/458/24
RADY GMINY NIEBORÓW**

z dnia 19 lutego 2024 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, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) 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. 2023 r. 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 procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla fragmentu działki ewidencyjnej położonej w terenie o symbolu 4.7P, dla działek ewidencyjnych Nr 45/6 i 47/1 położonych w terenie o symbolu 4.8P oraz dla działek ewidencyjnych Nr 131/1 i 131/2 położonych w terenie o symbolu 4.13P.

6. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 5, nie ustala się stawki procentowej służącej 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 wykluczającym" 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 vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;
- 11) "wysokości budynków" określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego 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, 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, dojazdami, 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, dojazdami, 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, 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 – Belchów, 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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
 - 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 ciepłą 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 dojazd,
 - 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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- 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 ciepłą 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 dojazd,
- 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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- 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 wykluczone: 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 ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- 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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu 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 ciepłą 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 ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,

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

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 ciepłą 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,

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

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 ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,

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

10. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu 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 ciepłą 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
 - dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji 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 ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
 - 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,
- k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j” niniejszego punktu.

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 ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
 - 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,

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

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 ciepłą 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,

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

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 ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,

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

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 ciepłą 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),

- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,

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

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 ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° 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 ciepłą 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielenia 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 otoczeniu 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 ciepłą 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 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 otoczeniu 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 ciepłą 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielenia 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 otoczeniu 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 ciepłą 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,

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

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 otoczeniu 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 otoczeniu 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 – Dzierzgow, 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 ciepłą 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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- 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 ciepłą 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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- 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 ciepłą 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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- 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 220 kV, 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 ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° 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 220 kV, 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 ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° 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 ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,

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

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 ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,
- k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j” niniejszego punktu.

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 ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
 - 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 wyładownicze (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 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej,
- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,

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

10. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu 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) jezdni 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) jezdni 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 szczególne 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Osóbka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXIV/458/24

Rady Gminy Nieborów

z dnia 19 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nieborów obszar położony w obrębach ewidencyjnych
Bełchów i Dzierzgów

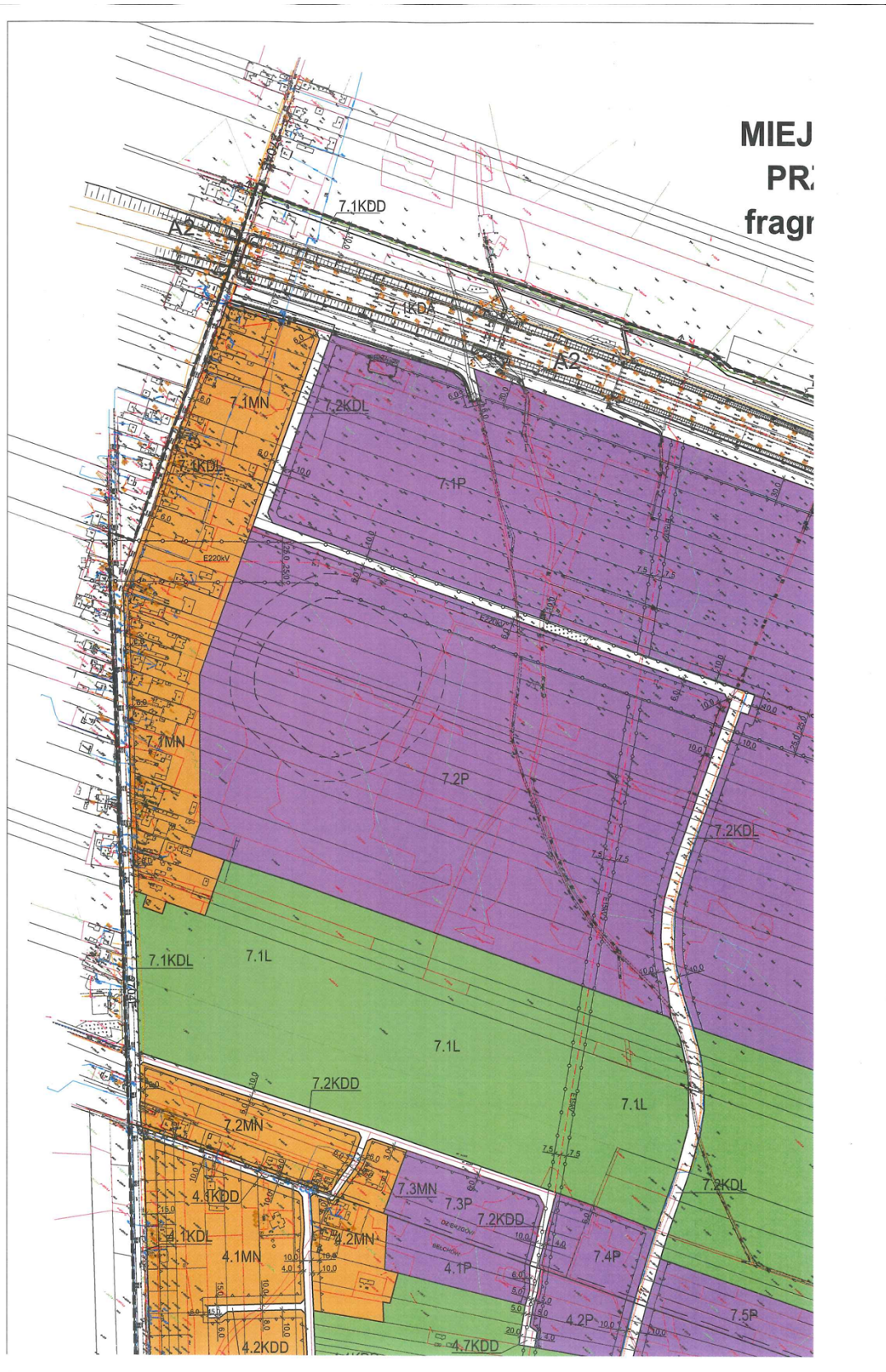
(okres wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania uwag od 24 listopada 2023 r. do 12 stycznia 2024 r.)

Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (Nr działki ewid.)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi
1.1	2024-01-11	J.K.	Wykreślić w treści §4 ust. 3 pkt 5 wyrazów „jako towarzyszących obiektom zgodnym z ustalonym przeznaczeniem”.	Nr 40/1 i 40/3	teren o symbolu 4.6P i 4.7P	Uwaga odrzucona.
1.2	2024-01-11	J.K.	Zmienić ustalenia dla terenów o symbolu 4.6P i 4.7P dotyczących przeznaczenia uzupełniającego wg poniższej treści: przeznaczenie uzupełniające: teren obiektów i usług: gastronomii, handlu, usług rzemieślniczych, stacji ładowania samochodów elektrycznych, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza motoryzacji, teren stacji paliw płynnych, teren magazynowania gazu, teren stacji gazowej, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, stacji kontroli pojazdów, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy, 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.	Nr 40/1 i 40/3	teren o symbolu 4.6P i 4.7P	Uwaga odrzucona.
1.3	2024-01-11	J.K.	Dopisać w treści ustaleń dla terenów o symbolu 4.6P i 4.7P dotyczących przeznaczenia uzupełniającego możliwość realizacji tymczasowego obiektu usługowo-gastronomicznego.	Nr 40/1 i 40/3	teren o symbolu 4.6P i 4.7P	Uwaga odrzucona.
1.4	2024-01-11	J.K.	Zwiększenie powierzchni sprzedaży w budynkach o funkcji handlu z 400 m ² do 1000 m ² .	Nr 40/1 i 40/3	teren o symbolu 4.6P i 4.7P	Uwaga odrzucona.
1.5	2024-01-11	J.K.	Zmienić ramy wskaźnika intensywności zabudowy na działce budowlanej z od 0,05 do 1,5 do 0,01 do 3.	Nr 40/1 i 40/3	teren o symbolu 4.6P i 4.7P	Uwaga odrzucona.
Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi

				(Nr działki ewid.)		
1.6	2024-01-11	J.K.	Zmienić wskaźnik wskaźniki wyposażenia terenu w stanowiska do parkowania i stanowiska wyładowcze (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, z minimum 1 stanowisko na każde 2000 m ² powierzchni użytkowej budynków do minimum 1 stanowisko na każde 4000 m ² powierzchni użytkowej budynków.	Nr 40/1 i 40/3	terenie o symbolu 4.6P i 4.7P	Uwaga odrzucona.
2.1	2024-01-11	J.K.	Wykreślić w treści §4 ust. 3 pkt 5 wyrazów „jako towarzyszących obiektom zgodnym z ustalonym przeznaczeniem”.	Nr 193/1	terenie o symbolu 4.5P	Uwaga odrzucona.
2.2	2024-01-11	J.K.	Zmienić ustalenia dla terenów o symbolu 4.6P i 4.7P dotyczących przeznaczenia uzupełniającego wg poniższej treści: przeznaczenie uzupełniające: teren obiektów i usług: gastronomii, handlu, usług rzemieślniczych, stacji ładowania samochodów elektrycznych, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza motoryzacji, teren stacji paliw płynnych, teren magazynowania gazu, teren stacji gazowej, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, stacji kontroli pojazdów, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do 100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy, 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.	Nr 193/1	terenie o symbolu 4.5P	Uwaga odrzucona.
2.3	2024-01-11	J.K.	Dopisać w treści ustaleń dla terenów o symbolu 4.6P i 4.7P dotyczących przeznaczenia uzupełniającego możliwość realizacji tymczasowego obiektu usługowo-gastronomicznego.	Nr 193/1	terenie o symbolu 4.5P	Uwaga odrzucona.
2.4	2024-01-11	J.K.	Zwiększenie powierzchni sprzedaży w budynkach o funkcji handlu z 400 m ² do 1000 m ² .	Nr 193/1	terenie o symbolu 4.5P	Uwaga odrzucona.
2.5	2024-01-11	J.K.	Zmienić ramy wskaźnika intensywności zabudowy na działce budowlanej z od 0,05 do 1,5 do 0,01 do 3.	Nr 193/1	terenie o symbolu 4.5P	Uwaga odrzucona.
2.6	2024-01-11	J.K.	Zmienić wskaźnik wskaźniki wyposażenia terenu w stanowiska do parkowania i stanowiska wyładowcze (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, z minimum 1 stanowisko na każde 2000 m ² powierzchni użytkowej budynków do minimum 1 stanowisko na każde 4000 m ² powierzchni użytkowej budynków.	Nr 193/1	terenie o symbolu 4.5P	Uwaga odrzucona.
Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (Nr działki ewid.)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi
3.1	2024-01-11	J.K.	Wykreślić w treści §4 ust. 3 pkt 5 wyrazów „jako towarzyszących obiektom zgodnym z ustalonym przeznaczeniem”.	Nr 46/1 i 46/3	tereny o symbolu 4.8P i 4.10P	Uwaga odrzucona.
3.2	2024-01-11	J.K.	Zmienić ustalenia dla terenów o symbolu 4.6P i 4.7P dotyczących przeznaczenia uzupełniającego wg poniższej treści: przeznaczenie uzupełniające: teren obiektów i usług: gastronomii, handlu, usług rzemieślniczych, stacji ładowania samochodów elektrycznych, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza motoryzacji, teren stacji paliw płynnych, teren magazynowania gazu, teren stacji gazowej, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych, stacji kontroli pojazdów, produkcji energii słonecznej opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej do	Nr 46/1 i 46/3	tereny o symbolu 4.8P i 4.10P	Uwaga odrzucona.

			100 kW, oraz placów manewrowych do nauki jazdy, z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami o funkcjach: administracyjnych, ochrony, technicznych, gospodarczych, garaży oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami infrastruktury technicznej i ekranami akustycznymi.			
3.3	2024-01-11	J.K.	Zwiększenie powierzchni sprzedaży w budynkach o funkcji handlu z 400 m ² do 1000 m ² .	Nr 46/1 i 46/3	tereny o symbolu 4.8P i 4.10P	Uwaga odrzucona.
3.4	2024-01-11	J.K.	Zmienić ramy wskaźnika intensywności zabudowy na działce budowlanej z od 0,05 do 1,5 do 0,01 do 3.	Nr 46/1 i 46/3	tereny o symbolu 4.8P i 4.10P	Uwaga odrzucona.
3.5	2024-01-11	J.K.	Zmienić wskaźnik wskaźniki wyposażenia terenu w stanowiska do parkowania i stanowiska wyładownicze (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, z minimum 1 stanowisko na każde 2000 m ² powierzchni użytkowej budynków do minimum 1 stanowisko na każde 4000 m ² powierzchni użytkowej budynków.	Nr 46/1 i 46/3	tereny o symbolu 4.8P i 4.10P	Uwaga odrzucona.

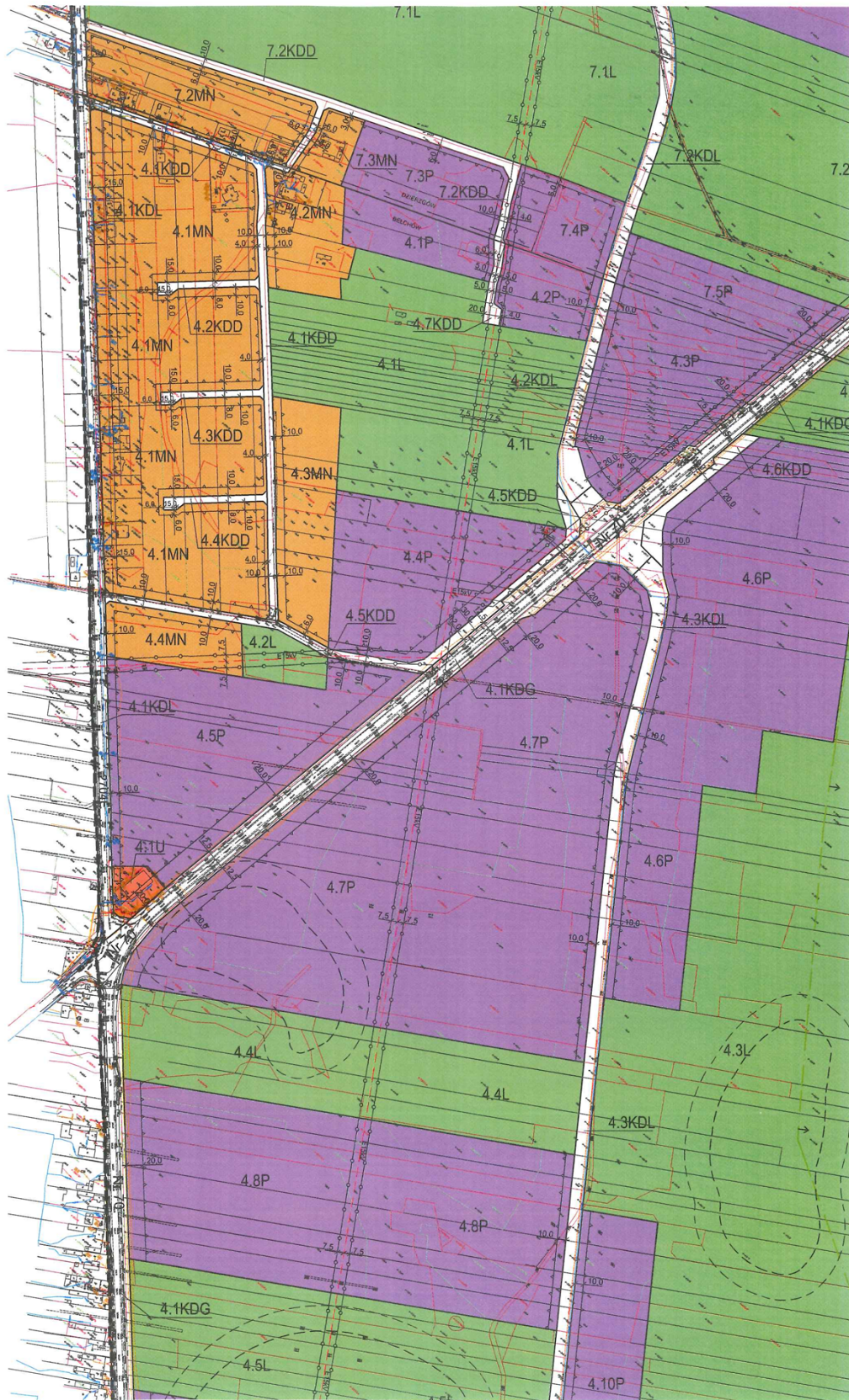
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXIV/458/24
Rady Gminy Nieborów
z dnia 19 lutego 2024 r.

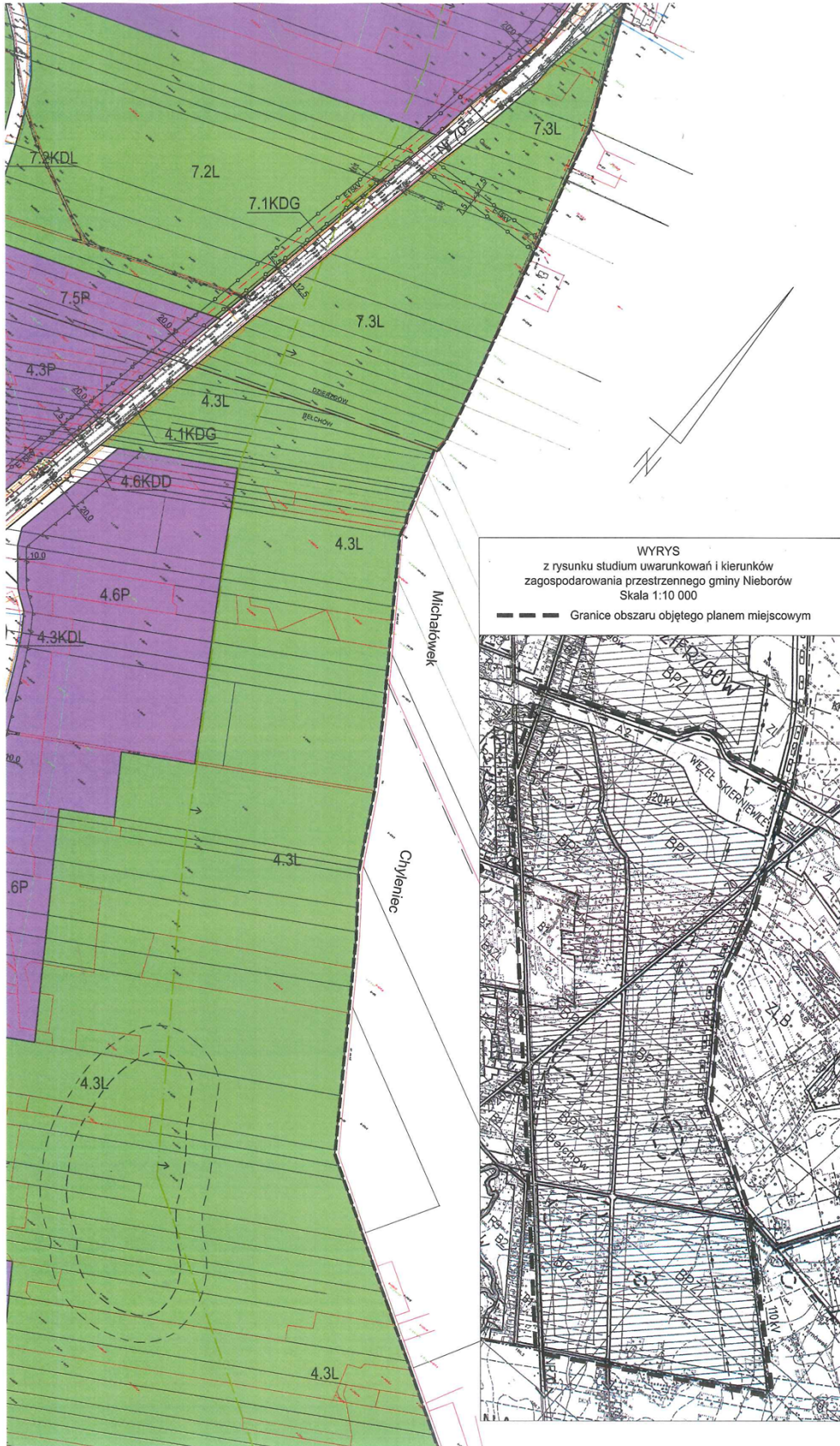


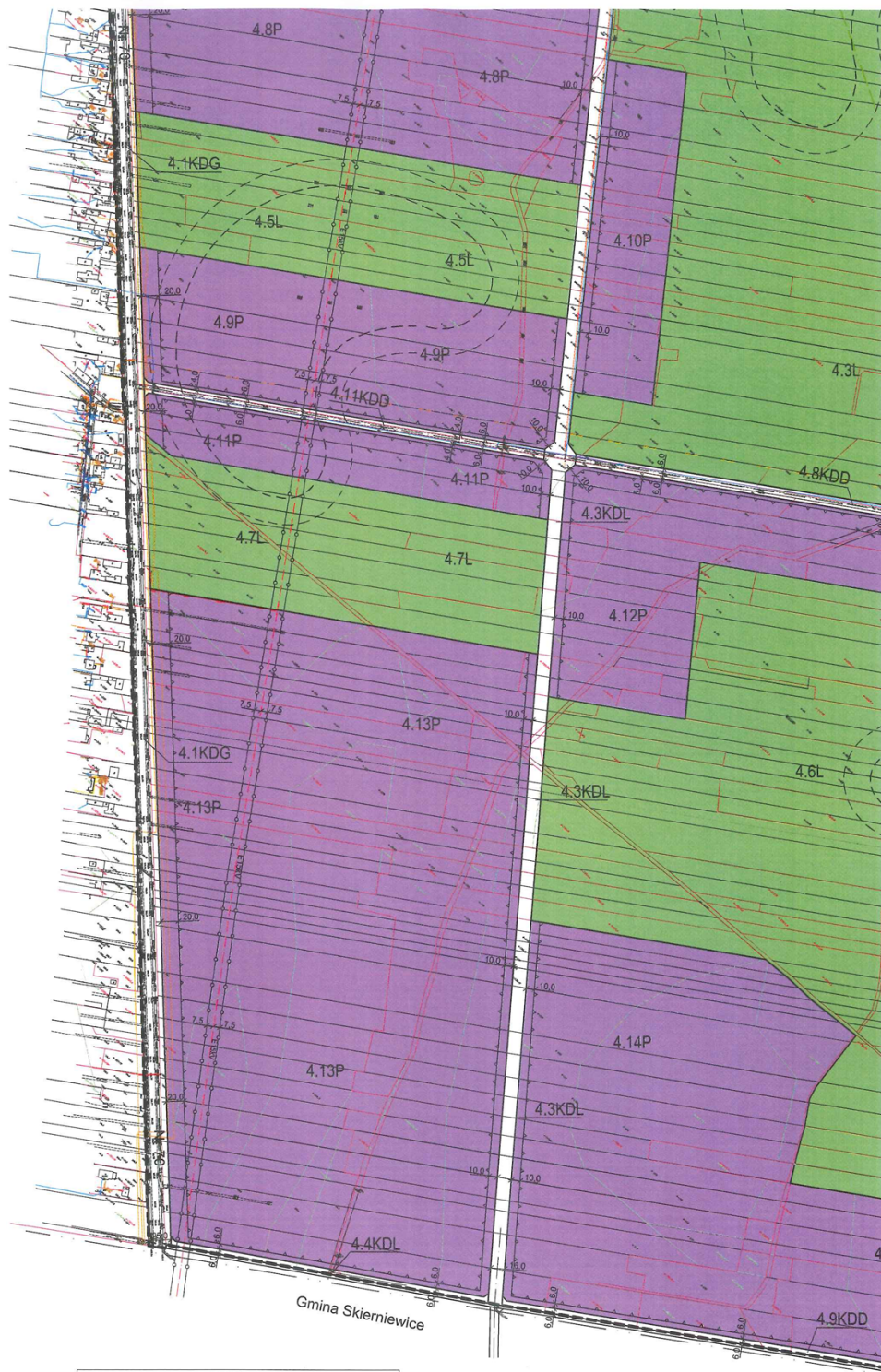
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NIEBORÓW fragment obszaru wsi Bełchów i Dzierzgów

Rysunek planu skala 1:2000
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXIV/458/24
Rady Gminy Nieborów z dnia 19 lutego 2024 r.



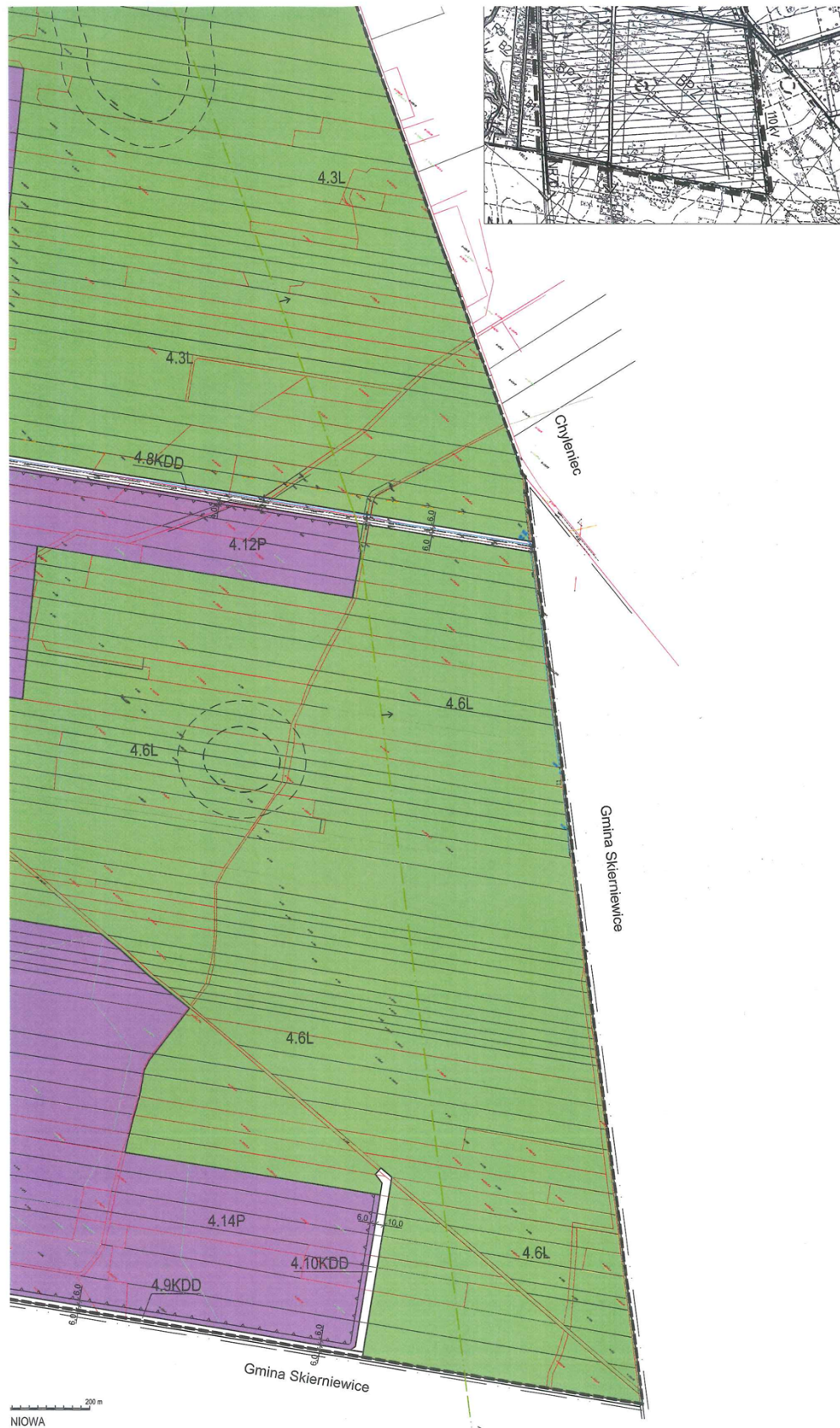


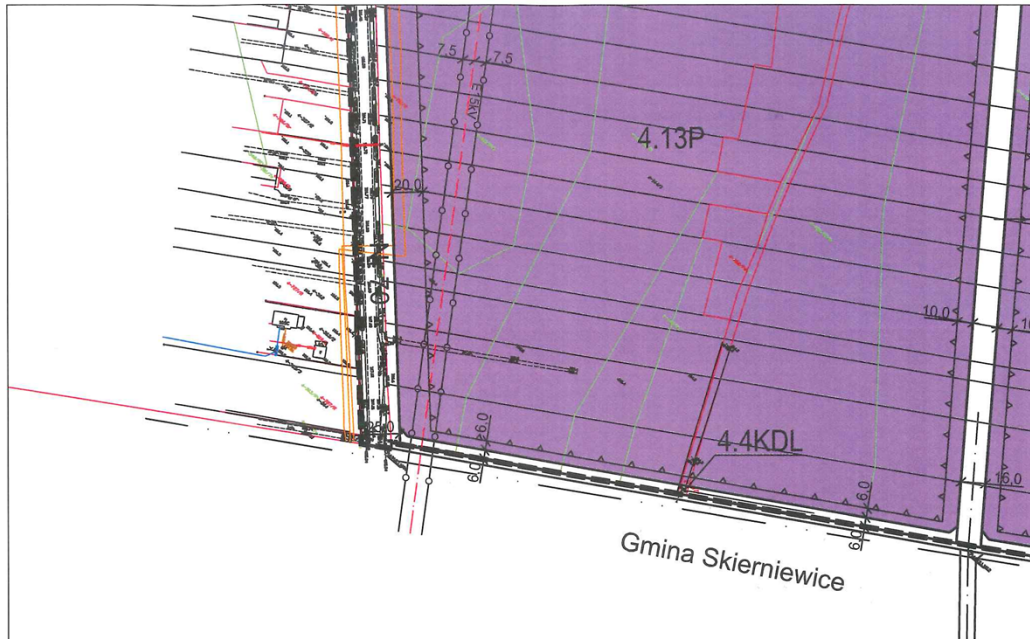




LEGENDA	
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">4.1P</div> <div style="margin-left: 5px;"> Dzielnicę terenu numeracją i symbolem </div> </div>	Numer obrębu ewidencyjnego
<div style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; margin-right: 5px;"></div>	Klasa przeznaczenia terenu
<div style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; margin-right: 5px;"></div>	Numer porządkowy terenu
<div style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; margin-right: 5px;"></div>	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
<div style="border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; margin-right: 5px;"></div>	Granice obszaru objętego planem







LEGENDA	
Określenie terenu numeracją i symbolem	4.1P — Numer obrębu ewidencyjnego
	— Klasa przeznaczenia terenu
	— Numer porządkowy terenu
—	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
— — — —	Granica obszaru objętego planem
▲ ▲ ▲ ▲	Nieprzekraczalna linia zabudowy
— E15kV — — — —	Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
— E220kV — — — —	Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV
○ — — — — ○	Granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej
↔ 30.0 ↔	Zwymiarowanie linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granic pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej w metrach
▲ ● ● ● ▲	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
— — — —	Granice otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego
— — — —	Granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej
○	Granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych
— — — —	Granice stref ochrony archeologicznej
— — — —	Granice gmin
— — — —	Granice obrębów ewidencyjnych
— — — —	Linie osiowe jezdni ulic
A2	Autostrada
Nr 70	Droga krajowa
2704E	Droga powiatowa





0 20 50 100 200 m

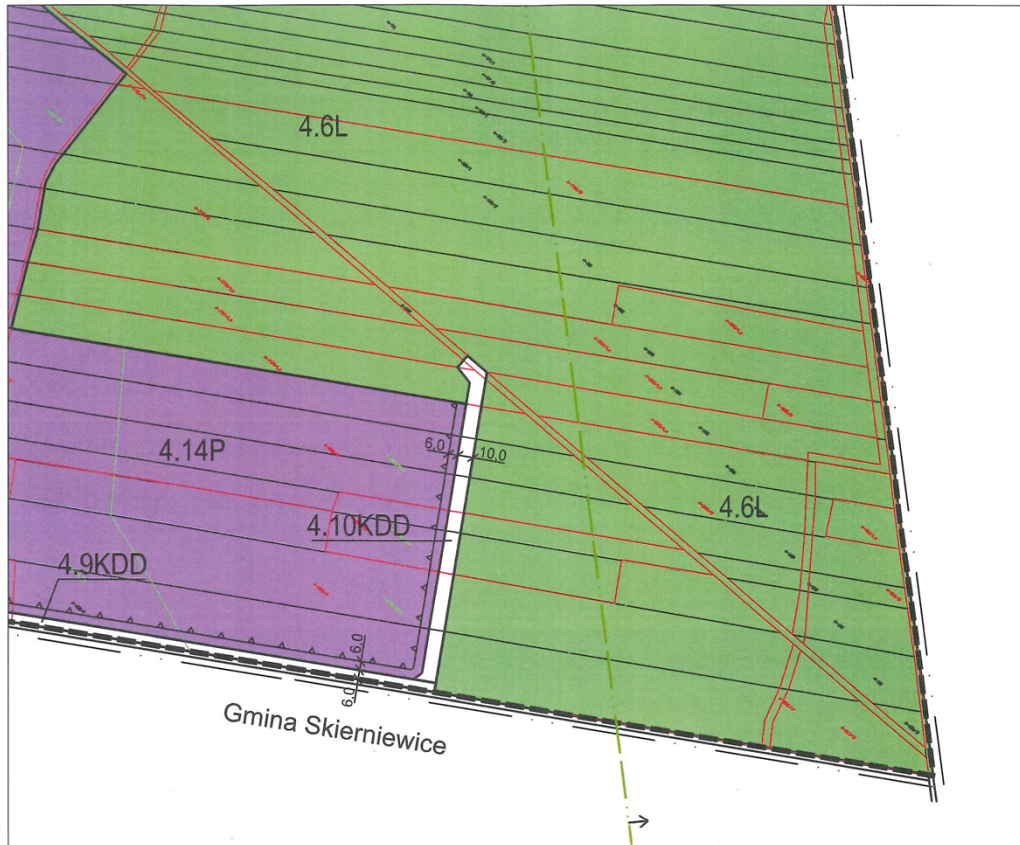
SKALA LINIOWA

Mapa w układzie współrzędnych PL-2000
Licencja nr GKN.6642.2.1617.2022_1005_P
Starosty Łowickiego z dnia 07.12.2022 r.

Gmina Skier

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ KLASY PRZEZNACZENIA TERENU W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO	
Symbol	Klasa przeznaczenia
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U	Teren usług
P	Teren produkcji
KDA	Teren autostrady
KDG	Teren drogi głównej
KDL	Teren drogi lokalnej
KDD	Teren drogi dojazdowej
L	Teren lasu

Oznaczenie
B1
B2
BP,ZL
BP
ZL
A2
70
2704E



OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM	
Oznaczenie	Kierunki rozwoju w obszarze objętym planem
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
BP,ZL	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno - produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji z zielenią leśną.
BP	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno - produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
ZL	Obszary leśne
A2	Autostrada
70	Droga krajowa
2704E	Droga powiatowa
	Granice Bolimowskiego Parku Krajobrazowego
	Granice otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego
	Granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej
	Granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych
	Granice stref ochrony archeologicznej

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXIV/458/24

Rady Gminy Nieborów

z dnia 19 lutego 2024 r.

Zalacznik3.gml



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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

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 zalesienia 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 lokalnej 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 wymagana 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;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe terenów poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji i wysokości budynków,

3) 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 obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenie terenów rolnych pod nowe tereny produkcji nie mającego znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wskazania terenów ochrony archeologicznej,
- 5) 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,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - kształtowanie struktury przestrzennej 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,
- 7) prawo własności poprzez nieprzeznaczanie kolejnych terenów prywatnych na cele publiczne;
- 8) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują za wyjątkiem kontynuacji przeznaczenia terenów pod drogi publiczne zgodnie z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego,
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dodatkowe potrzeby w obszarze nie występują,
- 10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wchodzi w skład zwartej struktury przestrzennej zabudowy wsi Bełchów i Dzierzgow, 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, wazono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym 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.

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

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” należy przytoczyć zestawienie kosztów i efektów wywołanych uchwaleniem nowego planu miejscowego zawiera poniższa tabela.

Zobowiązania finansowe i dochody z tytułu:	Skutki finansowe z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego:
- wykupu gruntów,	- nie występują
- odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości,	- nie występują
- koszty opracowania nowego planu miejscowego,	0,040 mln zł
- podziały geodezyjne,	- ulegną zmniejszeniu
- opłaty z tytułu wyłącznie z produkcji rolnej i leśnej,	- nie występują,
- budowa dróg,	- ulegną zmniejszeniu
- budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,	- ulegną zmniejszeniu
- wzrost wartości gruntów komunalnych przeznaczonych do sprzedaży,	- nie występują grunty komunalne,
- renty planistycznej,	- nie należy się spodziewać wzrostu dochodów z tego tytułu w wysokości około 50 000 zł,
- opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości,	- nie należy się spodziewać dochodów z tego tytułu,
- opłaty adiacenckiej związanej z realizacją infrastruktury technicznej i ulic,	- nie należy się spodziewać dochodów z tego tytułu,
- wzrostu podatków i dzierżaw.	- wzrost rocznego dochodu z tego tytułu może wynieść 39 600 zł, - szacunkowy wzrost dochodu z nowych terenów budowlanych (zabudowa produkcyjna) może wynieść 40 tys zł/rok, - szacunkowy wzrost dochodu od powierzchni użytkowej budynków z nowych terenów budowlanych (4,16 ha) może wynieść od 0 do 20,50 zł od 1 m ² .

Powyższe zestawienie wskazuje na osiągnięcie celu sporządzenia nowego planu miejscowego, jakim jest:

- a) zwiększenie powierzchni terenów budowlanych o 4,16 ha,
- b) ustalenie przebiegu pasa drogowego drogi lokalnej zgodnie z pozwoleniami na inwestycję:
 - Nr 146/22 o zezwoleniu na inwestycję drogową Wojewody Łódzkiego z dnia 5 lipca 2022 r.,
 - Nr 102z/2022 o zezwoleniu na inwestycję drogową Starosty Łowickiego z dnia 14 marca 2022 r.,
 - Nr 66z/2022 o zezwoleniu na inwestycję drogową Starosty Łowickiego z dnia 28 lutego 2022 r.,
 bez wywoływania znaczących zobowiązań finansowych.

Podstawowym skutkiem finansowym dla samorządu, wywołanym sporządzeniem planu miejscowego będzie wzrost dochodów z tytułu wpływów z podatków i opłat. Zobowiązania finansowe samorządu z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego zostaną zmniejszone w stosunku do określonych dotychczas obowiązującym planem miejscowym.