

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY SADKOWICE
FRAGMENT OBSZARU WSI PAPROTNIA
POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Tekst miejscowego planu z rysunkiem

Organ sporządzający plan:

Wójt Gminy Sadkowice

Projektant planu:

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

Sadkowice, październik 2025 r.

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY GMINY SADKOWICE**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą Nr LIX/336/2023 z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia, ze zmianą Uchwałą Nr II/15/2024 Rady Gminy Sadkowice z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIX/336/2023 z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia, Rada Gminy Sadkowice uchwala, co następuje.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadkowice, przyjętego uchwałą Nr LVII/319/2023 Rady Gminy Sadkowice z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice.

§ 3. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu, będący załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sadkowice o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia, w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem jest określony na rysunku miejscowego planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) teren określony na rysunku planu:
 - a) kolejnym numerem terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu,
 - b) symbolem literowym określającym klasę przeznaczenia terenu;

- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;
- 6) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
- 7) granica obszaru występowania stanowiska archeologicznego;
- 8) granica strefy ochrony archeologicznej.

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

6. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20% dla terenów o symbolach: 5MN-RZM, 1RZM, 2RZM, 4RZM, 5RZM i 7RZM.

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

8. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

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

9. Obszar nie jest położony w granicach krajobrazów priorytetowych (kod krajobrazu 10-318.83-26; typ krajobrazu: „wiejskie”; podtyp krajobrazu „6f. z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji”) - nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania krajobrazów priorytetowych.

10. Tereny, obszary i obiekty wymienione w ust. 8 nie występują w obszarach planu.

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

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

3. 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) **teren** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 3) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;

- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, dopuszczone do realizacji na zasadach i warunkach zagospodarowania terenu ustalonych w planie, które wykraczają poza zakres działań określonych jako przeznaczenie terenu;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 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;
- 8) **stanie istniejącym** - zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 9) **froncie działki** - należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do drogi lub dojazdu, zapewniających tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów;
- 11) **nadzorze archeologicznym** – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień, mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczony symbolem **MN-RZM** - 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 powierzchnią biologicznie czynną, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej,
 - lub budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcji rolniczej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały);
- 2) **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;
- 3) **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;

- 4) **teren komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczony symbolem **KR** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizacji projektowanej drogi wewnętrznej, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **teren łąk i pastwisk** oznaczony symbolem **RNL** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych i stawami;
- 6) **teren zabudowy zagrodowej** oznaczony symbolem **RZM** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcji rolniczej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej;
- 7) **teren wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczony symbolem **WS** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych rowów i zbiorników wodnych z nadbrzeżnymi użytkami zielonymi zadrzewieniami i zakrzaczeniami oraz przeprawami mostowymi;

Rozdział 2

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

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

- 1) przeznaczenie terenu z wykorzystaniem dwóch klas należy rozumieć jako dopuszczenie realizacji zagospodarowania według tych klas łącznie lub zamiennie;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 6 niniejszej uchwały a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) zwymiarowanie określone na rysunku planu miejscowego,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu miejscowego;
- 3) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 2 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu miejscowego;
- 4) linie zabudowy określono na rysunku planu miejscowego zwymiarowaniem lub punktami identyfikacyjnymi;
- 5) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane fragmentem obrysu zewnętrznego murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy ale bez prawa rozbudowy w kierunku przylegającej drogi;
- 7) 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 z działką budowlaną, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w

- pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach dojazdów i dojazdów przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych planem miejscowym oraz przepisów odrębnych,
 - b) w osiach istniejących sieci;
 - 9) 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;
 - 10) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 11) na obszarze planu miejscowego obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych;
 - 12) dopuszczalna jest realizacja instalacji odnawialnych źródeł energii opartych na energii słonecznej, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW, na warunkach przepisów odrębnych;
 - 13) odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m.

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

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług, przy czym obiekty usługowe mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowie zagrodowej w formie lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych a także, w formie samodzielnych budynków usługowych z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może być większa niż 49% łącznej powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków do 15 m,
 - wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%
 - realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna z przylegających dróg,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - dojazdy o szerokości minimum 5 m,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,

- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych opartych o dojazd,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - działki budowlane o wielkości minimum 600 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 10 m lub dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”;
- k) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług, przy czym obiekty usługowe mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowie zagrodowej, w formie lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych a także w formie samodzielnych budynków usługowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może być większa niż 49% łącznej powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków do 15 m,
 - wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%
 - realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - odległość obiektów budowlanych od terenu o symbolu 1 WS minimum 2 m,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna z przylegających dróg,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - dojazdy o szerokości minimum 5 m,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,

- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych opartych o dojazd,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - działki budowlane o wielkości minimum 900 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m lub dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 20° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”;
- k) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług, przy czym obiekty usługowe mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowie zagrodowej, w formie lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych a także w formie samodzielnych budynków usługowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może być większa niż 49% łącznej powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków do 15 m i obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
 - w obrębie działki nr 125 i 126/2 wysokość budynków i obiektów budowlanych do 10 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,0,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%
 - realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - odległość obiektów budowlanych od terenu o symbolu 1 WS minimum 2 m,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna z przylegającej drogi,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - dojazdy o szerokości minimum 5 m,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,

- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych opartych o dojazd,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - działki budowlane o wielkości minimum 500 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 10 m lub dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 20° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”;
- k) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług, przy czym obiekty usługowe mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowie zagrodowej, w formie lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych a także w formie samodzielnych budynków usługowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może być większa niż 49% łącznej powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków do 15 m,
 - wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%
 - realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - odległość obiektów budowlanych od terenu o symbolu 1 WS minimum 2 m,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają dojazdy poprzez teren o symbolu 3RZM lub z przylegającej drogi,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - dojazdy o szerokości minimum 5 m,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,

- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych opartych o dojazd,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - działki budowlane o wielkości minimum 500 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 10 m lub dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 20° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”;
- k) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług, przy czym obiekty usługowe mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowie zagrodowej, w formie lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych a także w formie samodzielnych budynków usługowych, z zastrzeżeniem, że powierzchnia zabudowy budynków usługowych nie może być większa niż 49% łącznej powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków do 15 m,
 - wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%
 - realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren zlokalizowany jest na obszarze stanowiska archeologicznego AZP 67-62/2,
 - na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna z przylegających dróg,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - dojazdy o szerokości minimum 5 m,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych opartych o dojazd,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - działki budowlane o wielkości minimum 1200 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m lub dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 10° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”;
- k) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego drogi powiatowej nr 4118E,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość pasa drogowego od 8 m do 17 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - d) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - e) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi.

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

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego drogi gminnej nr 113203E,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

- c) szerokość pasa drogowego od 8 m do 10 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
- d) jezdnia o nawierzchni twardej,
- e) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi.

9. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, oznaczonego symbolem **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 7 m do 11 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - d) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi.

10. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, oznaczonego symbolem **3KDD**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania drogi gminnej nr 113204E z drogą powiatową Nr 4118E o długości boków równoległych do osi jezdni równym 5,0 m,
 - b) w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności,
 - c) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania lub przebudowy na warunkach zarządcy drogi.

11. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, oznaczonego symbolem **4KDD**:

- 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 17 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - d) 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, oznaczonego symbolem **1KR**:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) linie rozgraniczające drogi w istniejących granicach własności,
 - b) szerokość pasa drogowego od 4,5 m do 6 m, ,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej lub żwirowej,
 - d) 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, oznaczonego symbolem **1RNL**:

- 1) przeznaczenie: teren łąk i pastwisk;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren wód powierzchniowych i lasu;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) stawy o głębokości nieprzekraczającej 3 m od naturalnej powierzchni terenu,

- c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- d) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków oraz obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
 - minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%
 - realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
 - dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,
 - odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjna z przylegających dróg,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - dojazdy o szerokości minimum 5 m,
 - e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
 - f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,

- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
 - realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - fragment działki przeznaczony pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
- wysokość pozostałych budynków oraz obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- w obrębie działki nr 86/1 wysokość budynków i obiektów budowlanych do 10 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,

- odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna z przylegających dróg,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - dojazdy o szerokości minimum 5 m,
- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
 - realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,

- termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - fragment działki przeznaczony pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
- wysokość pozostałych budynków oraz obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- w obrębie działki nr 108 i 273 wysokość budynków i obiektów budowlanych do 10 m,
- istniejące budynki w obrębie działki nr 273 o wysokości większej niż 10 m do zachowania,
- połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,
- odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- odległość obiektów budowlanych od terenu o symbolu 1WS minimum 2 m,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjna z przylegających dróg,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - dojazdy o szerokości minimum 5 m,
- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
 - realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - fragment działki przeznaczony pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
- wysokość pozostałych budynków oraz obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,
- odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna z przylegających dróg,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

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

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
- realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - fragment działki przeznaczony pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
- wysokość pozostałych budynków oraz obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,
- odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają dojazdy poprzez teren o symbolu 1MN-RZM lub przylegająca droga,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - dojazdy o szerokości minimum 5 m,
- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
 - realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,

- fragment działki przeznaczony pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
- wysokość pozostałych budynków oraz obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,
- odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- odległość obiektów budowlanych od terenu o symbolu 1WS minimum 2 m,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna z przylegającej drogi lub dojazdu poprzez teren o symbolu 3MN-RZM,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- dojazdy o szerokości minimum 5 m,

- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
 - realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - fragment działki przeznaczony pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków mieszkalnych do 12 m,
- wysokość pozostałych budynków oraz obiektów budowlanych innych niż budynki do 15 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%

- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
 - dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,
 - odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
 - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - odległość obiektów budowlanych od terenu o symbolu 1 WS minimum 2 m,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna z przylegającej drogi,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - dojazdy o szerokości minimum 5 m,
- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,

- realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - fragment działki przeznaczony pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków oraz obiektów budowlanych innych niż budynki do 10 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 1° do 45°,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%
- realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie mniejszej niż 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych),
- dopuszcza się realizację warsztatów napraw sprzętu rolniczego,
- odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- odległość obiektów budowlanych od terenu o symbolu 1WS minimum 2 m,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjna z przylegającej drogi lub dojazdu poprzez teren o symbolu 3MN-RZM,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - dojazdy o szerokości minimum 5 m,
- e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie ścieków produkcyjnych na płyty gnojowe, do zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych kablowych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów, w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwienia,
 - realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
- g) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- h) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - fragment działki przeznaczony pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

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

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) stawy o głębokości nieprzekraczającej 3 m od naturalnej powierzchni terenu,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych lub wód gruntowych, do rowu w przylegającej drodze powiatowej Nr 4118E, na warunkach przepisów odrębnych.
 - d) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - e) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 9. Traci moc obowiązującą uchwała Nr 30 Rady Gminy w Sadkowicach z dnia 8 września 1995 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 14 poz. 123 ze zmianą Uchwałą Nr XXXIX/243/2014 z dnia 10 listopada 2014 r. poz. 3916) w zakresie terenów oznaczonych symbolami: 19.8.NO, 19.11.KGg, 19.12.MRj, 19.13.KGg, 19.14.R,MR,W, 19.15.KG, 19.16.MRj, 19.17.MRj i 19.18.MRj oraz w zakresie fragmentów terenów oznaczonych symbolami: 19.10.KW i 19.19.KG.

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

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

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sadkowice
o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich
finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), Rada Gminy Sadkowice rozstrzyga co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia, zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem terenów do zabudowy.
2. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej a w tym między innymi:
 - ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
 - gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
 - wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
 - działalności w zakresie telekomunikacji;
 - zieleni gminnej i zadrzewień.

Do zadań związanych z przystosowaniem terenów do zabudowy należą:

 - wykup gruntów pod poszerzenia dróg i budowę drogi o powierzchni 4564m²,
 - budowa jezdni dróg o powierzchni 4170 m²,
 - budowa sieci elektroenergetycznej oświetlenia ulicznego o długości 1487 m,
 - budowa lamp oświetlenia ulicznego w ilości 37 szt.,
 - budowa sieci wodociągowej o długości 561 m.
3. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy na kolejna lata.
4. Finansowanie realizacji inwestycji oparte będzie o budżet gminy z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Polsce (ERDF) oraz w oparciu o umowy wspólnych przedsięwzięć samorządowo-prywatne. Poszczególne tytuły inwestycyjne będą promowane do uwzględnienia w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały
Nr.....
Rady Gminy Sadkowiec
z dnia2025 r.

DANE PRZESTRZENNE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr LIX/336/2023 Rady Gminy Sadkowice z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragmenty obszaru wsi Paprotnia, ze zmianą Uchwałą Nr II/15/2024 Rady Gminy Sadkowice z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIX/336/2023 z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia.

Przedmiotem uchwały jest obszar położony w centralnej części wsi Paprotnia, położony przy drogach: powiatowej Nr 4118E oraz gminnych 113203 i 113204E, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do uchwały.

Na części obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zatwierdzonego uchwałą Nr 30 Rady Gminy w Sadkowicach z dnia 8 września 1995 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 14 poz. 123 ze zm.) dla terenów oznaczonych symbolami: 19.8.NOs, 19.11.KGg, 19.12.MRj, 19.13.KGg, 19.14.R,MR,W, 19.15.KG, 19.16.MRj, 19.17.MRj i 19.18.MRj oraz dla fragmentów terenów oznaczonych symbolami: 19.10.KW i 19.19.KG.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu dla obszaru jest:

- zmiana przebiegu ogólnodostępnej drogi wewnętrznej o symbolu 19.13.KGg (działka nr 278), która w obowiązującym planie miejscowym zatwierdzonym Uchwałą Nr 30 Rady Gminy w Sadkowicach z dnia 8 września 1995 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 14 poz. 123 ze zm.), przebiega poprzez istniejące budynki mieszkalne na nieruchomościach oznaczonych działkami ewidencyjnymi Nr: 108 i 273, 109 i 274, 111 i 275, 112 i 276 oraz 113 i 277,
- uwzględnienie wniosków inwestorów i przeznaczenie terenów rolnych pod zabudowę zagrodową z mieszkaniowo – usługową oraz zabudowę zagrodową.

Załącznik graficzny (rysunek planu miejscowego) został sporządzony na mapie zasadniczej Licencja nr GG.II.6642.1.30.2023_1013_P, wydanej przez Starostę Rawskiego w dniu 14.04.2023 r. Na etapie wykonania opracowań niezbędnych do sporządzenia Planu, to jest wniosku o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, została pozyskana urzędowa kopia mapy zasadniczej dla obrębu Paprotnia, zgromadzona w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym – Licencja nr GG.II.6642.1.14.2024_1013_P, wydana przez Starostę Rawskiego w dniu 20.02.2024 r. W związku z przeprowadzoną modernizacją ewidencji gruntów i budynków w obrębie ewidencyjnym Paprotnia, zmianie uległy istotne elementy związane z ewidencją gruntów na ww. obszarze to jest: granice działek ewidencyjnych, granice konturów klasyfikacyjnych oraz granice użytków gruntowych. Obecne granice działek ewidencyjnych (licencja 2024 r.) nie pokrywają się z granicami działek z 2023 r. W wyniku zmiany przebiegu granic działek ewidencyjnych, zmianie uległa granica obszaru opracowania planu miejscowego, jaka została wskazana na załączniku graficznym do uchwały Nr LIX/336/2023 z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu.

W związku z tym niezbędna była zmiana Załącznika graficznego do uchwały Nr LIX/336/2023 Rady Gminy Sadkowice z dnia 24 maja 2023 r., określająca nowe granice obszaru objętego projektem planu miejscowego na aktualnej mapie zasadniczej - Licencja nr GG.II.6642.1.14.2024_1013_P, wydanej przez Starostę Rawskiego w dniu 20.02.2024 r. W dniu 24 maja 2024 r. Rada Gminy Sadkowice podjęła Uchwałą Nr II/15/2024 w sprawie zmiany uchwały Nr LIX/336/2023 Rady Gminy Sadkowice z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia, w zakresie zmiany treści załącznika graficznego do uchwały.

Projekt uchwały podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi do projektu dokumentu zostały uwzględnione.

W toku postępowania, Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydał Decyzję z dnia 22 maja 2025 r. (DNI.tr.602.43.2025) wyrażając zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III

o powierzchni 0,2976, położonych na terenie gminy Sadkowiec w obrębie Paprotnia w granicach wydzielen planistycznych :2KD-D (dz. ewid. nr: 86/1, 86/2, 87/1, 87/2, 96, 97, 98/2, 99, 100, 101, 110, 114, 115/1, 115/2, 116, 117/2, 117/3, 117/4, 118, 119, 273, 274, 275, 276), 4KD-D (dz. ewid. nr: 108, 109, 111, 112, 277).

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

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania miejscowego planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadkowiec", przyjętym uchwałą Nr LVII/319/2023 Rady Gminy Sadkowiec z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowiec.

Ustalenia Studium, promują dla omawianego obszaru kierunki rozwoju o symbolach:

- B2 - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji,
- R2 - Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów,
- W - Obszary wód śródlądowych.

Poniższe zestawienie określa podstawowe założenia polityki zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych obszarach o różnych kierunkach rozwoju:

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
B2	Rozwój funkcji zabudowy zagrodowej z mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	- realizacja zabudowy zagrodowej pod warunkiem zachowania norm ochrony środowiska, - realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych, produkcji nierolniczej i urządzeń infrastruktury technicznej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym.	- wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej, - nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej o wielkości stada powyżej 60 DJP.
R2	Rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	- utrzymanie istniejących siedlisk rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, - dopuszczalna realizacja zabudowy zagrodowej w ramach gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej średniej gospodarstwa w gminie, - realizacja budynków zabudowy zagrodowej dopuszczalna jest na użytkach rolnych, z wyłączeniem łąk trwałych, na obszarze nie przekraczającym 0,6 ha, wchodzącym w skład gospodarstwa rolnego o powierzchni minimum 1 ha, - dopuszczalna realizacja obiektów przetwórczych, magazynowych i	- zalesienia wyłącznie na gruntach klasy VI i VIz oraz nieużytkach, - wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej, - nie wskazana realizacja budynków produkcji zwierzęcej o wielkości stada powyżej 210 DJP, - istniejące tereny zalesione i zachowania, z możliwością

		przechowalniczych produktów rolnych oraz owoców i warzyw, - utrzymanie lub uzupełnianie melioracji gruntów, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - dopuszczalna realizacja urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 1000 kW, wyłączenie na gruntach rolnych klasy V, VI, VIz i nieużytkach,	regulacji granicy rolno-leśnej.
W	Utrzymanie i zwiększanie obszarów wód.	- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybackiej, - dopuszczalna realizacja obiektów nadwodnych związanych z funkcją zbiornika.	- obszary wyłączone spod zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki rybackiej oraz z rekreacją nadwodną.

Na obszarze gminy przyjmuje się poniższe parametry i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu do zastosowania w ustaleniach planów miejscowych:

Obszar		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
Symbol	Nazwa	
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 12 m, b) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych do 45°, c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i usługowej, - 5% w zabudowie zagrodowej, - 5% w zabudowie usługowej i techniczno-produkcyjnej, d) jakość środowiska na terenach z budynkiem mieszkalnym i usługowym, wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 12 m, b) nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych do 45°, c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%, d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej.

Dopuszcza się zastosowanie w wyjątkowych przypadkach innych parametrów w tym między innymi udziału powierzchni biologicznie czynnej czy wysokości budynków, wymagających określenia wpływu na zachowanie walorów krajobrazu oraz szczególnego uzasadnienia.

W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych STUDIUM zakłada:

- wprowadzenie zakazu przeznaczenia terenu pod realizację turbin wiatrowych,
- przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację systemów zasilania w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju R2, wyłącznie o lokalizacji tych urządzeń na gruntach rolnych klasy V, VI, VIz i nieużytkach, oraz na obszarach rozwoju U, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

- przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju P,PE pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - ustala się graniczny zasięg stref ochronnych od wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu jako pokrywający się z granicami wyznaczonych obszarów rozwoju P,PE.
- Z porównania ustaleń projektu planu miejscowego z warunkami określonymi w studium wynika pełna zbieżność obydwu dokumentów planistycznych. Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń STUDIUM, należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

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

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

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiednich dla kategorii przeznaczenia terenów, w tym wysokości budynków, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej oraz linii zabudowy od strony przylegających dróg,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszarów, poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji, ukształtowanych pasm zabudowy wzdłuż istniejących dróg, wysokości budynków oraz nachylenia połaci dachowych budynków,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
 - ustalenie sposobów i warunków: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych, ścieków produkcyjnych, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, usuwania odpadów,
 - ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - przeznaczenie terenów pod nową zabudowę nie ma znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy,
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach,
 - przeznaczenie 0,2976 ha gruntów klasy III na cele nierolnicze,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
 - określenie na obszarze stanowiska archeologicznego AZP 67-62/2,
 - wprowadzenie na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej od stanowisk archeologicznych AZP 67-62/2 oraz AZP 67-62/5, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
 - określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
 - wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową,
 - określenie dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - zachowanie w terenach przeznaczonych pod zabudowę, standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zwiększenie intensywności zabudowy na terenach uzbrojonych w infrastrukturę techniczną,

- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne za wyjątkiem: poszerzenia drogi o symbolu 2KDD, trójkątnego poszerzenia drogi gminnej Nr 113204E, o symbolu 3KDD oraz wyznaczenie nowej drogi dojazdowej o symbolu 4KDD,
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarach nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarach nie występują;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze nie występują, tereny obsługiwane są urządzeniami położonymi w otoczeniu obszarów opracowania;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zachowanie procedur zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: w terenach położonych przy istniejących drogach oraz w terenach nowej zabudowy zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się zachowanie istniejących oraz realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez zachowanie większości najcenniejszych gruntów wysokiej klasy bonitacyjnej i przeznaczenie ich pod teren gruntów ornych oraz upraw i zabudowy zagrodowej.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązujących planów miejscowych, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Obszary przeznaczone pod zabudowę tworzą pasmową zabudowę wzdłuż istniejących dróg wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej. Zakłada się oparcie transportu o istniejące sieci dróg, przylegające do terenów budowlanych. Nie występuje konieczność zwiększenia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

Wpływ realizacji ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia spowoduje konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i wywoła skutki finansowe obciążające budżet gminy.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia, zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem terenów do zabudowy w tym:

- wykup gruntów pod poszerzenia dróg i budowę drogi o powierzchni 4564m²,
- budowa jezdni dróg o powierzchni 4170 m²,
- budowa sieci elektroenergetycznej oświetlenia ulicznego o długości 1487 m,
- budowa lamp oświetlenia ulicznego w ilości 37 szt.,
- budowa sieci wodociągowej o długości 561 m.

Procedura upublicznienia projektu dokumentu.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Sadkowice podjęła uchwałę Nr LXI/351/2023 Rady Gminy Sadkowice z dnia 2 sierpnia 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na

obszarze gminy Sadkowice. W uchwale przyjęto ustalenia w zakresie sporządzania planów miejscowych, w tym dotyczących uwzględnienia zgłaszanych wniosków o zmianę planu miejscowego, o treści zgodnej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz dla terenów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania do przeznaczenia pod zabudowę, co nie ma odzwierciedlenia w planach miejscowych.

Określając kolejność zadań w zakresie opracowania planów miejscowych uznano za pierwszoplanowe sporządzenie nowych planów miejscowych dla realizacji indywidualnych wniosków omówionych w Analizie.

W dniu 24 maja 2023 r. Rada Gminy Sadkowice podjęła:

1. Uchwałę LIX/335/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragmenty obszaru wsi Sadkowice (dwa obszary),
2. Uchwałę Nr LIX/336/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragment obszaru wsi Paprotnia (jeden obszar).

Uwzględniając wyniki analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Sadkowice stwierdzono konieczność monitorowania zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Przyjęto następującą hierarchię zadań związanych ze sporządzaniem planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego:

1. kontynuację i zakończenie procedur sporządzenia planów miejscowych, dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do takiego działania,
2. sporządzenie planów miejscowych (zmian planów) uwzględniających wnioski, o treści zgodnej z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
3. sporządzenie planów miejscowych dla terenów wskazanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania do przeznaczenia pod zabudowę, co nie ma odzwierciedlenia w planach miejscowych,
4. dostosowania treści planów miejscowych dotychczas obowiązujących do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.