

UCHWAŁA NR XXVIII/174/17
RADY GMINY CIELĄDZ

z dnia 28 czerwca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi:
Cielądz, Ossowice i Komorów**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, z 2017 r. poz. 730) w nawiązaniu do Uchwały Nr XLVII.215.2014 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, ze zmianą uchwałą Nr XIX.130.2016 Rady Gminy Cielądz z dnia 27 września 2016 r. fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów, Rada Gminy Cielądz uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, przyjętego uchwałą Nr XXXV/166/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2013 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego są rysunki Nr 1 do 3 miejscowego planu, będące załącznikami Nr 2 do 4 do uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych miejscowym planem są określone na rysunkach miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunków miejscowego planu obejmuje:

- 1) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) linie podziału wewnętrznego terenów - zasada podziału na działki budowlane;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;
- 8) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
- 9) granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych;
- 10) granice stref ochrony archeologicznej.

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

5. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych – takie obszary nie występują.

6. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

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

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

3. Ilekcioć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "obszarze planu", należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 2) "obszarze urbanistycznym", należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenach", należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu", należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu i na rysunku planu symbolami literowymi;
- 5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały, o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) "granicach obszaru objętego rysunkiem planu", należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku planu) obszaru objętego rysunkiem planu;
- 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 elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 8) "udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony zmianą planu dla terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
- 9) "linii podziału wewnętrznego terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania", należy rozumieć linię określoną rysunkiem planu określającą zasadę podziału na działki budowlane;
- 10) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

- 11) "polu widoczności", należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m;
- 12) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 13) "wysokości budynków" określonej w metrach, należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 14) "badaniach archeologicznych w formie nadzorów", należy przez to rozumieć badania polegające na obserwacji robót ziemnych związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej a w przypadku stwierdzenia stanowiska, niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 15) „przepisach odrębnych”, należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekcioć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej "**, oznaczonym symbolem **"MW"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami"**, oznaczone symbolem **"MNu"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
 - a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m²), sportu i rekreacji, gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;
- 3) **"tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową"**, oznaczoną symbolem **„RMu”**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały):
 - a) budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz budynków o funkcji produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej,

- b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- c) obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową (z wyłączeniem obiektów kultu religijnego, handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², sportu, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz stacji paliw) wyłącznie jako zabudowy realizowanej na działkach zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **"tereny zabudowy usługowej"** oznaczonym symbolem **"U"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową: administracji i wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa publicznego, kultury, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²), gastronomii, turystyki, poczty i telekomunikacji, usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, oraz usług z wykluczeniem związanych z obsługą środków transportu samochodowego (w tym warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń i dopuszczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;
- 5) **"tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów"**, oznaczonym symbolem **"P"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków i urządzeń o funkcji: produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej), usług produkcyjnych, obiektów obsługi komunikacji samochodowej, placów manewrowych do nauki jazdy, składów, magazynów, baz budowlanych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach administracyjnych, technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 6) **"tereny rolnicze z zabudową zagrodową"**, oznaczonym symbolem **"R, RM"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi oraz do zachowania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie w skład, której wchodzi budynki mieszkalne, budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego, z niezbędną do funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną w tym lokalnymi ujęciami wody przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;
- 7) **"tereny rolnicze - ogrody"**, oznaczonym symbolem **"RO"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania ogrodniczego lub sadowniczego;
- 8) **"tereny rolnicze"**, oznaczonym symbolem **"R"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi;
- 9) **"lasy"**, oznaczonym symbolem **"ZL"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne i leśne obiekty rekreacyjne;
- 10) **"tereny dróg publicznych - droga główna"**, oznaczonym symbolem **"KD-G"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy - główna o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

- 11) **"tereny dróg publicznych - droga zbiorcza"**, oznaczonym symbolem **"KD-Z"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg (ulic) o klasie zbiorcza, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 12) **"tereny dróg publicznych - droga dojazdowa"**, oznaczonym symbolem **"KD-D"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 13) **"tereny dróg wewnętrznych"**, oznaczonym symbolem **"KDW"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dojazdów i dojeżdżalnic oraz dojazdów gospodarczych wewnętrznego zagospodarowania terenów budownictwa i terenów rolnych, zapewniających dostępność komunikacyjną działek budowlanych i nieruchomości rolnych do systemu ulic (dróg) publicznych;
- 14) **"tereny drogi pieszko rowerowej"**, oznaczonym symbolem **"KD-X"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg ruchu pieszego i rowerowego;
- 15) **"tereny infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami"**, oznaczonym symbolem **"OP "**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych zakładów gospodarki odpadami.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarach planu

§ 5. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunków planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi lub zwymiarowaniem;
- 4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane całym obrysem zewnętrznych murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy, ale bez prawa rozbudowy i nadbudowy pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 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 ulicy pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 7) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 8) w pasach terenu o szerokości 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej 15 kV i od osi stacji transformatorowych słupowych, dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami odrębnymi;
- 9) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 1,5 m

od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 10) maksymalna wysokość wynosi dla budynku mieszkalnego (chyba, że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
 - a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5 m,
 - b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,
 - c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne i wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 13 m;
- 11) maksymalna wysokość budynku usługowego o jednej kondygnacji lub o dwóch kondygnacjach nie może przekraczać 10 m, chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;
- 12) w wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 15 m;
- 13) w terenach, w których dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego, obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów na budynkach mieszkalnych:
 - a) główne połacie dachowe o nachyleniu od 25% do 100%,
 - b) przy zastosowaniu lukarny wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
 - c) zadaszenie lukarny symetryczne,
 - d) linia głównej kalenicy równoległa do osi przylegającej drogi lub prostopadła do granicy sąsiadującej nieruchomości;
- 14) w terenach o symbolach przeznaczenia „MNu”, „RMu”, „U”, „R,RM”, „OP” połacie dachowe na budynkach nie mieszkalnych o nachyleniu od 2% do 100%;
- 15) w terenach o symbolu przeznaczenia „P” i „OP” obowiązują (chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
 - a) maksymalna wysokość budynku nie może przekraczać 15 m,
 - b) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%,
 - c) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe;
- 16) wyklucza się kolor żółty, niebieski i fioletowy pokrycia dachów z preferencjami dla kolorów: brązowy, grafitowy, czerwony i zielony;
- 17) w terenach o symbolu przeznaczenia „MNu” i „RMu” dopuszcza się realizację:
 - a) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej pod warunkiem zachowania udziału w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej maksimum 45%,
 - c) publicznych placów zabaw dla dzieci na odrębnych działkach budowlanych;
- 18) ograniczenia zagospodarowania terenu, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkaniowych i usługowych obowiązuje:

- a) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) w terenach o przeznaczeniu zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową o symbolu „RMu” obowiązuje (chyba, że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
- a) zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady powyżej 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
 - b) zakaz realizacji obiektów o funkcji produkcyjnej w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) dopuszczenie realizacji obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do terminów realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepła, gazu, oleju opałowego, biomasy i energii elektrycznej;
- 5) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „MW”, „MNU” i „RMu”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „MN”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „R, RM” należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 8) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt 5 - 7 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych;
- 9) w sytuacji realizacji budynków lub lokali mieszkalnych na terenach o symbolu „U” lub „P”, należy zachować wskaźniki poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 10) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 11) pas terenu o szerokości minimum 1,5 m, przyległy do górnej krawędzi skarpy rowu winien być zachowany bez ogrodzeń i innych przeszkód uniemożliwiających dostęp, chyba że ustalenia rozdziału 3 mówią inaczej.

§ 7. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach lub fragmentach terenów, położonych w obszarach występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne;
- 2) na terenach lub fragmentach terenów, położonych w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

§ 8. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) pokazane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do dróg;
- 2) wielkość i kształt działek budowlanych, istniejącej zabudowy, winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;
- 3) 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);
- 4) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych i lokalnych, minimum 5,0 m;
- 6) w obszarach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 7) zasady podziału nieruchomości określone w treści uchwały są zasadami scalenia i podziału lub połączenia i podziału nieruchomości na działki budowlane;
- 8) działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki:
 - a) wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wewnętrznej,
 - b) wymiarów minimum 3 m x 2 m dla stacji transformatorowej słupowej,
 - c) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 9) działki gruntu dla realizacji publicznych placów zabaw dla dzieci o wielkości minimum 500 m²;
- 10) granice wewnętrznego podziału terenu na działki budowlane winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych chyba, że rysunek planu określa inaczej.

§ 9. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
 - a) drogi określone niniejszym planem i przylegające do poszczególnych terenów,
 - b) drogi wewnętrzne i dojazdy nie wyodrębnione niniejszym planem (położone w granicach terenów lub do nich styczne);
- 2) dopuszcza się zmianę rozwiązań elementów pasa drogowego w stosunku do ustaleń niniejszego planu w granicach określonych liniami rozgraniczającymi przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) linie rozgraniczające drogi winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkami planu miejscowego;
- 4) realizacja obiektów o funkcji usługowej lub o funkcji techniczno-produkcyjnej na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji usługowej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy ulicach, przy dojazdach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (ulic, dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem;
- 6) w ramach pasów drogowych ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych wg zapotrzebowania na warunkach przepisów odrębnych;

- 7) na skrzyżowaniach ulic, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;
- 8) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
- a) w terenach, na których dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej, minimum:
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko na jedno mieszkanie i maksimum - 4 stanowiska w garażach,
 - c) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
 - d) w terenach dla których wymagana jest realizacja miejsc parkingowych lub zatok postojowych, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 lub więcej;
- 9) przepis, zawarty w pkt. 8 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;
- 10) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych:
- a) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów:
 - minimum 1 stanowisko na każde 1000 m² pow. użytkowej budynków o funkcji usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
 - o ilości dostosowanej do transportochłonności dostaw i wywozu produktów,
 - b) w terenach o przeznaczeniu określonym symbolem MNu obowiązuje zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych;
- 11) realizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych;
- 12) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasach drogowych dróg obsługujących działki budowlane na warunkach przepisów odrębnych.

§ 10. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest zabudowa przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń energetycznych (elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych), dostarczających do odbiorców energię elektryczną, ciepłą i gaz;
- 2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów przeznaczonych pod realizację budynków w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej (z wykluczeniem turbin wiatrowych), pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń miejscowego planu;

- 3) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w ramach pasów drogowych ulic, dojeżdż i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy drogach, przy dojeżdżach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojeżdż i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
 - c) w osiach istniejących sieci;
- 4) dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o symbolach R i R, RM przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z wyposażeniem w hydranty;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych i produkcyjnych do istniejących lub projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej, a przy braku sieci do przydomowych (zakładowych) oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych, do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, a następnie wywożone na stację zlewną oczyszczalni ścieków;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi w tereny zielone nieruchomości, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia oraz ze stacji transformatorowych zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV;
- 10) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących linii z możliwością przebudowy ze zmianą trasy,
 - b) realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - c) realizację linii 15 kV zasilających w.w. stacje;
- 11) usuwanie odpadów z działek budowlanych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

§ 11. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach, dla których ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) istniejące budynki i ogrodzenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji;
- 3) termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę, związanej z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wyodrębnionych terenach.

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

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **3.19.KD-Z:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) odcinek pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4306E,

b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej,

d) szerokość pasa drogowego 16 m.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami: **3.20.KD-D i 3.21.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) jezdnia o nawierzchni twardej,

c) przebieg linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi o symbolu 3.20.KD-D, oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, linie rozgraniczające drogi w istniejących granicach własności z warunkiem uwzględnienia ustaleń zawartych w § 9 pkt 5 uchwały,

d) szerokość pasa drogowego drogi o symbolu 3.21.KD-D - 10 m. z uwzględnieniem warunku zawartego w § 9 pkt 5 uchwały.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami: **3.22.MNu, 3.23.MNu, 3.24.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,

d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,

e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,

f) fragmenty terenów o symbolach 3.22.MNu, 3.23.MNu, (wg rysunku planu) położone są w obszarach występowania stanowiska archeologicznego, realizację robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,

g) zasady podziału nieruchomości:

- wielkość działki budowlanej minimum 700 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,

- działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami: **3.25.RMu**, **3.26.RMu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 11,0 m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
 - g) dopuszczalna realizacja obiektów produkcji zwierzęcej wyłącznie o wielkości do 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
 - h) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej zabudowy jednorodzinnej minimum 700 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
 - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1000 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **3.30.KD-Z**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4306E,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - d) na styku z terenami o symbolach 3.33.KD-D, 3.45.MNu i 3.48.MNu, północno-zachodnia linia rozgraniczająca drogi, oznaczona na rysunku planu, punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, na pozostałym odcinku pas poszerzenia o szerokości 4 m.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **3.31.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - c) istniejąca sieć wodociągowa do zachowania,
 - d) szerokość pasa drogowego 12 m, z uwzględnieniem warunku zawartego w § 9 pkt 5 uchwały.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **3.32.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - c) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem warunku zawartego w § 9 pkt 5 uchwały.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **3.33.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - c) istniejące zadrzewienia w pasie drogowym do zachowania,
 - d) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem warunku zawartego w § 9 pkt 5 uchwały.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **3.34.KD-X**:

- 1) przeznaczenie: tereny drogi pieszo-rowerowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) nawierzchnia drogi jednolita bez wydzielania chodników,
 - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - c) przebieg linii rozgraniczającej pas drogowy oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, linie rozgraniczające drogi w istniejących granicach własności.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **3.35.U**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zabudowa ograniczona do funkcji oświaty, kultury i opieki społecznej,
 - b) dopuszcza się realizację w budynku o funkcji usługowej lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej budynku do 20 %,
 - c) budynki usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych do 13 m,
 - d) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
 - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 65 %,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
 - h) teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **3.36.P**:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację w zabudowie produkcyjnej, lokalu lub budynku mieszkalnego związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- b) budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
- e) w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10 % i powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- g) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- h) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 2000 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **3.37.U**:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) dopuszcza się realizację w budynku o funkcji usługowej lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej budynku do 20 %,
- b) budynki usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych do 13 m,
- c) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
- d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % powierzchni działki budowlanej,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 75 %,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
- g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolami: **3.38.MNu**, **3.39.MNu**, **3.40.MNu**, **3.41.MNu**, **3.44.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
- e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
- f) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 800 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
 - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

15. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolami: **3.42.MNu**, **3.43.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
 - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
 - f) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 600 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 14 m,
 - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

16. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **3.45.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
 - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,0,
 - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
 - f) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 450 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 12 m,
 - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

17. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **3.46.MW**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,5,
 - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
 - f) nachylenie połaci dachowych budynków od 2% do 40%,
 - g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

18. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolami: **3.47.MNu**, **3.48.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania lub przekształcenia w zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu,
 - b) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
 - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
 - g) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 1200 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 12 m,
 - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

19. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **3.49.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania dróg dojazdowych,
 - b) obowiązuje zachowanie pola widoczności,
 - c) przebieg linii rozgraniczającej poszerzenia w istniejących granicach własności.

20. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **3.50.U**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację w zabudowie usługowej, lokalu lub budynku mieszkalnego związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - b) budynki usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych do 13 m,
 - c) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
 - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 75 %,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
 - g) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 1200 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

§ 13. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 8 – wieś Komorów, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **8.01.KD-G**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga główna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) teren poszerzenia pasa drogowego drogi wojewódzkiej Nr 707,
 - b) w pasie poszerzenia realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
 - c) południowo-zachodnia linia rozgraniczająca w odległości 12,5 m od istniejącej osi jezdni,
 - d) kapliczka przydrożna w rejonie skrzyżowania z drogą Nr 4117E wpisana do gminnej ewidencji zabytków, realizacja zagospodarowania podlega ochronie konserwatorskiej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **8.02.KD-Z**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) odcinek pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4117E,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - d) przebieg linii rozgraniczającej pas drogowy oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, linie rozgraniczające drogi w istniejących granicach własności.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **8.03.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - c) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem warunku zawartego w § 9 pkt 5 uchwały,
 - d) szerokość placu do zawracania 20 m.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu Nr 3 symbolami: **8.04.MNu**, **8.05.MNu**, **8.06.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
 - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
 - f) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 1200 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,

- działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **8.07.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
 - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
 - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
 - f) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **8.08.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
 - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
 - f) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **8.09.U**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację w budynku o funkcji usługowej lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej budynku do 20 %,
 - b) budynki usługowe o wysokości do 13 m,
 - c) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
 - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 75 %,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
 - g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **8.10.R,RM**:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne w o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
 - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 12m,

- c) nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
- d) połacie dachowe pozostałych budynków od 5% do 100%,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej zabudowy zagrodowej do 50%,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,2 do 0,7,
- g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej,
- h) wielkość działki zabudowy zagrodowej minimum 2000 m², przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m.

§ 14. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 15 – wieś Ossowice, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **15.01.KD-Z**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) odcinek pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4117E,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - d) przebieg linii rozgraniczającej pas drogowy oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, linie rozgraniczające drogi w istniejących granicach własności.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **15.02.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - c) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem warunku zawartego w § 9 pkt 5 uchwały,
 - d) fragmenty terenu (wg rysunku planu) położone są w strefach ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **15.04.KDW**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) nawierzchnia drogi gospodarczej jednolita bez wydzielania chodników,
 - b) jezdnia o nawierzchni twardej z dopuszczeniem nawierzchni żwirowej,
 - c) linie rozgraniczające drogi pokrywają się z istniejącymi granicami własności.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu Nr 3 symbolami: **15.05.MNu**, **15.06.MNu**, **15.07.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania lub przekształcenia w zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu,
- b) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- c) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
- g) fragmenty terenu o symbolu 15.06.MNu, położone są w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizację robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,
- h) fragmenty terenów o symbolach 15.05.MNu i 15.06.MNu (wg rysunku planu) położone są w strefach ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- i) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 1200 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 12 m,
 - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu Nr 3 symbolami: **15.08.MNu**, **15.09.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
- e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
- f) zasady podziału nieruchomości:

- wielkość działki budowlanej minimum 1200 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
- działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, które zostały oznaczone na rysunku planu Nr 3 symbolami: **15.10.P**, **15.20.P**, **15.21.P**:

1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
- c) w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10 % i powierzchni sprzedaży do 400 m²,

- d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- e) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- f) zasady podziału nieruchomości:

- wielkość działki budowlanej minimum 2000 m² przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 25 m,
- działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **15.11.OP**:

1) przeznaczenie terenu - tereny infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się tworzenie punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych dla gminy Cielądz,
- b) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje zakaz przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych, odpadów ulegających rozkładowi tlenowemu lub beztlenowemu przy udziale mikroorganizmów, odpadów pochodzących z oczyszczalni ścieków oraz budowania składowisk odpadów,
- c) dopuszcza się przetwarzanie w procesie odzysku wyłącznie odpadów zebranych selektywnie w zakresie frakcji:
 - papier,
 - szkło,
 - tworzywa sztuczne,
 - odpady wielomateriałowe,
 - metale,
 - meble i inne odpady wielkogabarytowe,
 - odpady budowlane i rozbiórkowe,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- g) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- h) teren stanowi jedną działkę budowlaną,
- i) założenie cegielni w Ossowicach, w tym budynek biurowy i budynek, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, realizacja zagospodarowania podlega ochronie konserwatorskiej.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **15.12.RO**:

1) przeznaczenie: tereny rolnicze - ogrody;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz realizacji budynków,
- b) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód na warunkach przepisów odrębnych,
- d) szerokość dojazdów minimum 5 m.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu Nr 3 symbolami: **15.14.R,RM, 15.15.R,RM**:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne w o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10 m,
 - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 12 m,
 - c) nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
 - d) połacie dachowe pozostałych budynków od 5% do 100%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,2 do 0,7,
 - g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - h) istniejące użytki leśne i zadrzewienia śródpolne do zachowania,
 - i) fragment terenu o symbolu 15.15.R,RM, położony jest w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizację robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,
 - j) fragment terenu o symbolu 15.15.R,RM, położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
 - k) wielkość działki zabudowy zagrodowej minimum 2000 m², przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu Nr 3 symbolami: **15.16.R, 15.17.R**:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód na warunkach przepisów odrębnych,
 - d) szerokość dojazdów minimum 5 m,
 - e) fragmenty terenu o symbolu 15.16.R (wg rysunku planu), położone są w obszarze występowania stanowiska archeologicznego, realizację robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne,
 - f) fragmenty terenu o symbolu 15.16.R, (wg rysunku planu) położone są w strefach ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **15.18.ZL**:

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

- b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- c) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m.

13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **15.19.ZL**:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) teren poeksploatacyjny złoża kopalin z rekultywacją o kierunku leśnym,
 - c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - d) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 15. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 5 do uchwały.

§ 16. 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Małgorzata Rosa

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/174/17

Rady Gminy Cielądz

z dnia 28 czerwca 2017 r.

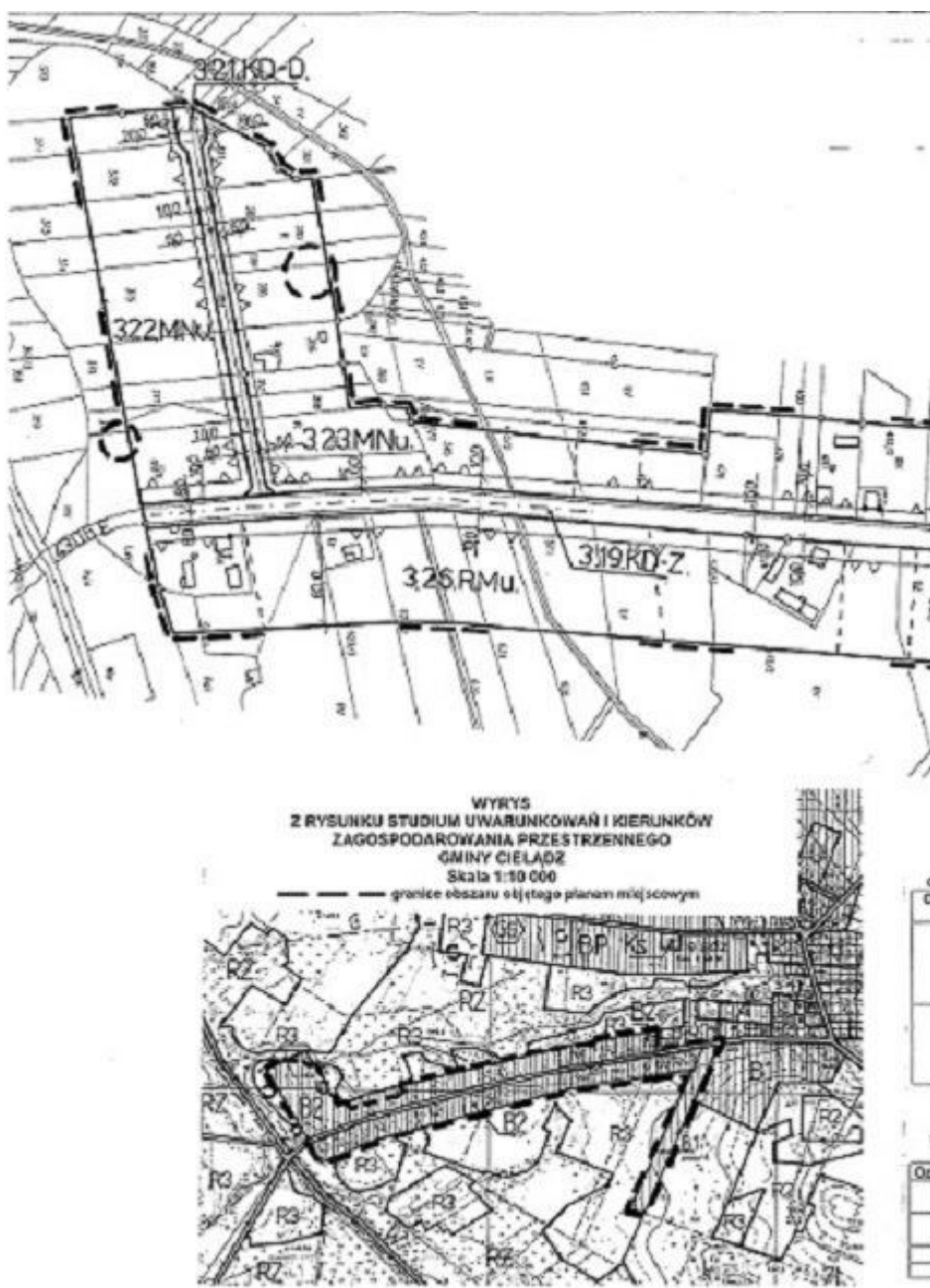
ROZSTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów

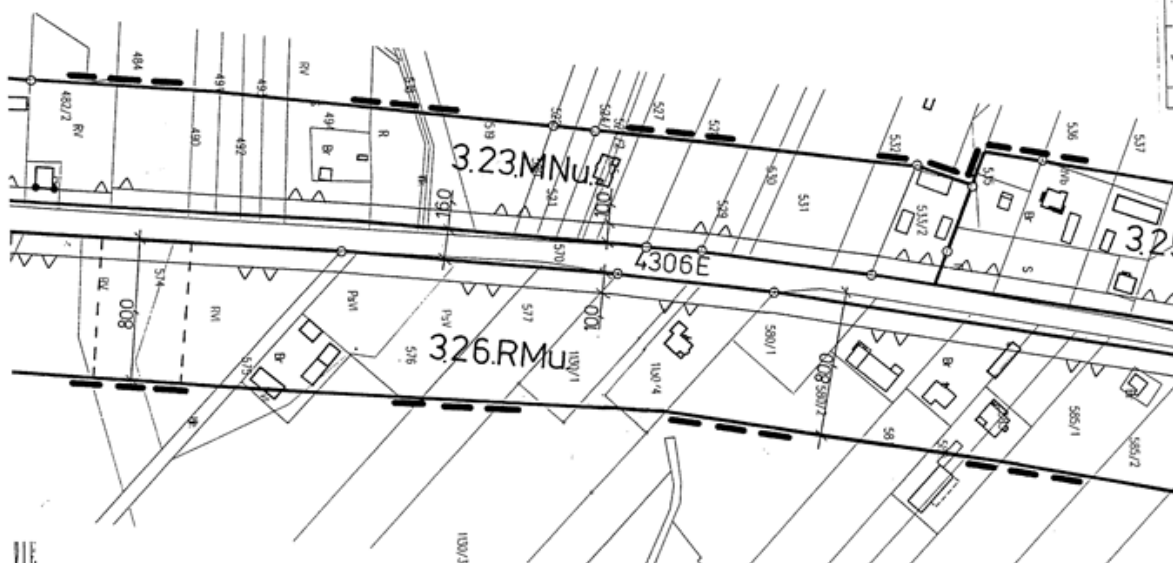
Nr pisma	Data wpływu, pisma z uwagami	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (Nr działki ewidencyjnej)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi
1	03.03.2017 r.	Pismo zbiorowe bez podania adresu do korespondencji (nie podpisane).	„Protestujemy przeciwko oznaczeniu w przedmiotowym planie miejscowym, terenu nieruchomości położonej w Ossowicach, składającej się z działek oznaczonych dla celów ewidencyjnych numerami 87/1 i 88/1 jako obszaru „OP”, przewidującego możliwość prowadzenia na nim jakiejkolwiek formy gospodarki odpadami, w tym także zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych zakładów gospodarki odpadami. Sporne działki winny mieć przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i oznaczone być stosownie do treści projektu uchwały symbolem P”.	88/1, 87/1	P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. OP- tereny infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami.	Uwaga odrzucona

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/174/17
Rady Gminy Cielądz
z dnia 28 czerwca 2017 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CIELĄDZ
FRAGMENT OBSZARU WSI CIELĄDZ
Rysunek planu Nr 1
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/174/17
Rady Gminy Cielądz z dnia 28 czerwca 2017r.
SKALA 1: 2 000

Skala liniowa 0 20 100 m



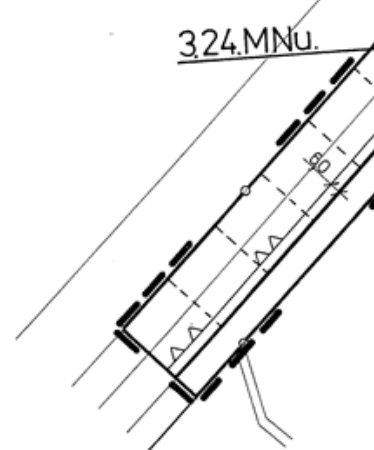
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
RMu	Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową.
MNu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
KD-D	Tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa.
KD-Z	Tereny dróg publicznych - droga (ulica) zbiorcza.

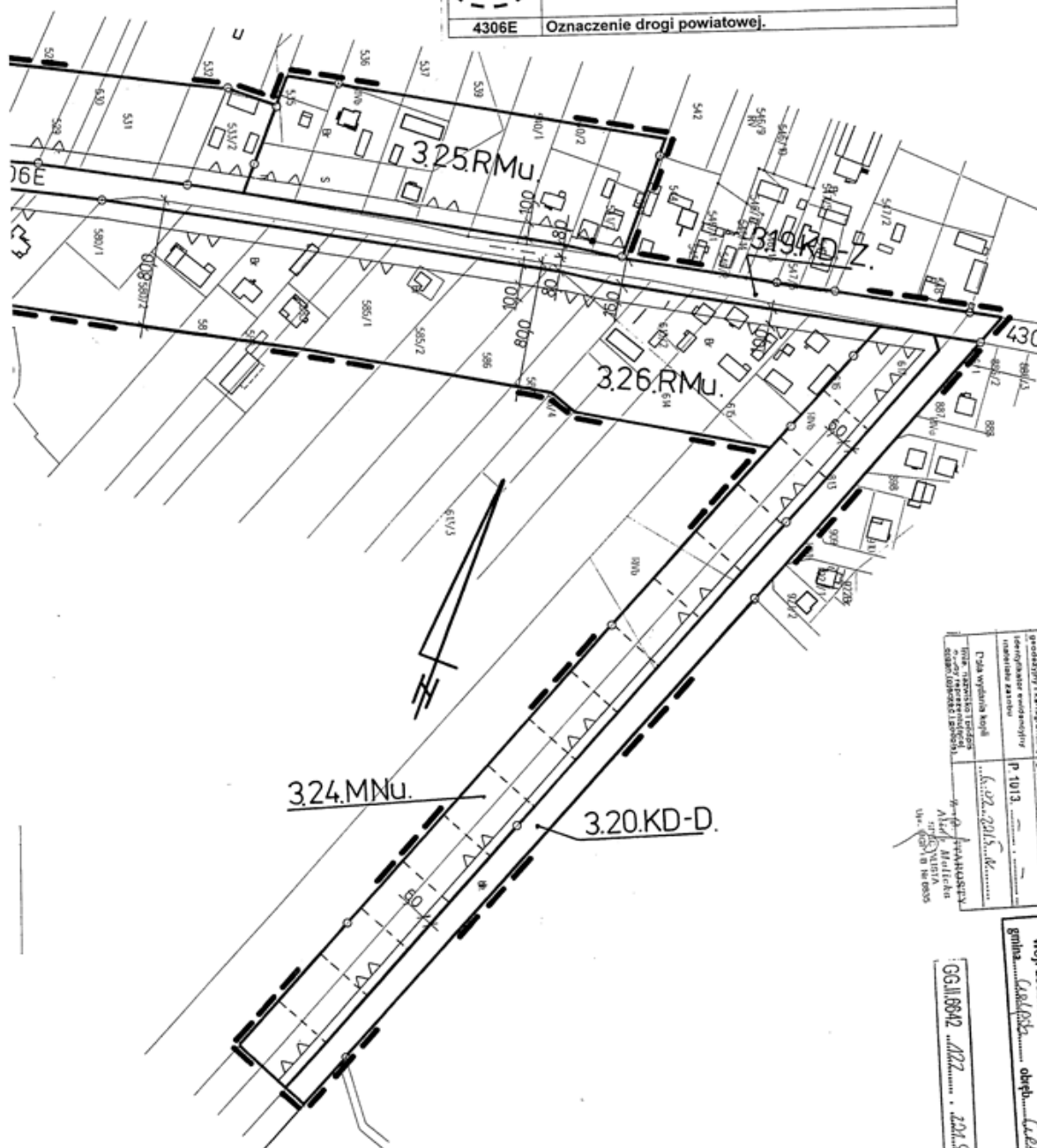
324.MNu.



[illegible]

LEGENDA

LEGENDA	
3.24.MNu	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Linie podziału wewnętrznego terenów - zasada podziału na działki budowlane.
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy.
	Zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.
	Linie osiowe jezdni ulic.
	Granica obszaru występowania stanowiska archeologicznego.
4306E	Oznaczenie drogi powiatowej.



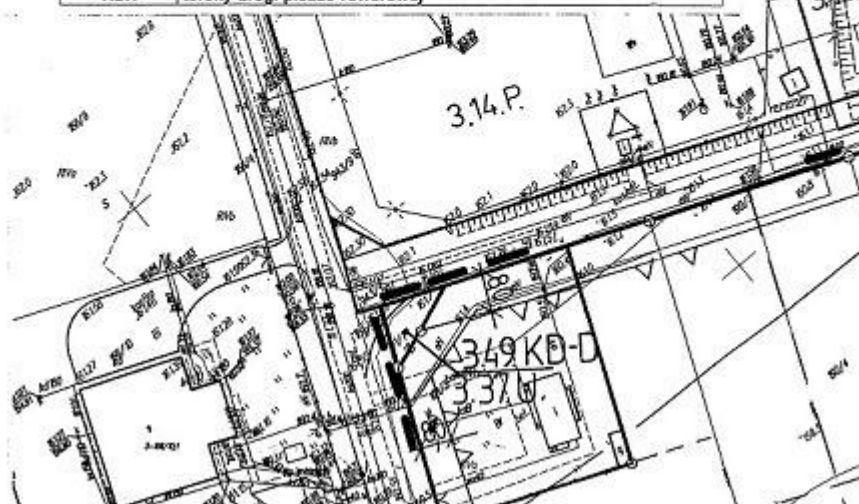
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/174/17
Rady Gminy Cielądz
z dnia 28 czerwca 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CIELĄDZ
FRAGMENT OBSZARU WSI CIELĄDZ
Rysunek planu Nr 2
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/174/17
Rady Gminy Cielądz z dnia 28 czerwca 2017r.
SKALA 1: 1 000
LEGENDA RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenie	Określenie oznaczenia
3.40.MNu	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
---	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.
---	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
—○—	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
△△	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
△●△	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy.
6.0	Zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.
---	Linie podziału wewnętrznego terenów - zasada podziału na działki budowlane.
4106E	Oznaczenie drogi powiatowej.
Nr 707	Oznaczenie drogi wojewódzkiej.

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU
W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenie	Kategoria przeznaczenia terenu
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MNu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
U	tereny zabudowy usługowej
P	tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów
KD-Z	tereny dróg publicznych - droga (ulica) zbiorcza
KD-D	tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa
KDX	tereny drogi pieszo-rowerowej



za się zgodność niniejszej kopii materiału
rego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

rowadzący ny zasobu ny i kartograficzny	STAROSTA RAWSKI
ator ewidencyjny u zasobu	P. 1013.
wydanie kopii	6.02.2015
azwisko i podpis reprezentującej pieczęć (podpis)	Z ul. STANISŁAWA Alina Nawicka SPECJALISTA Upr. MGP i B Nr 8835

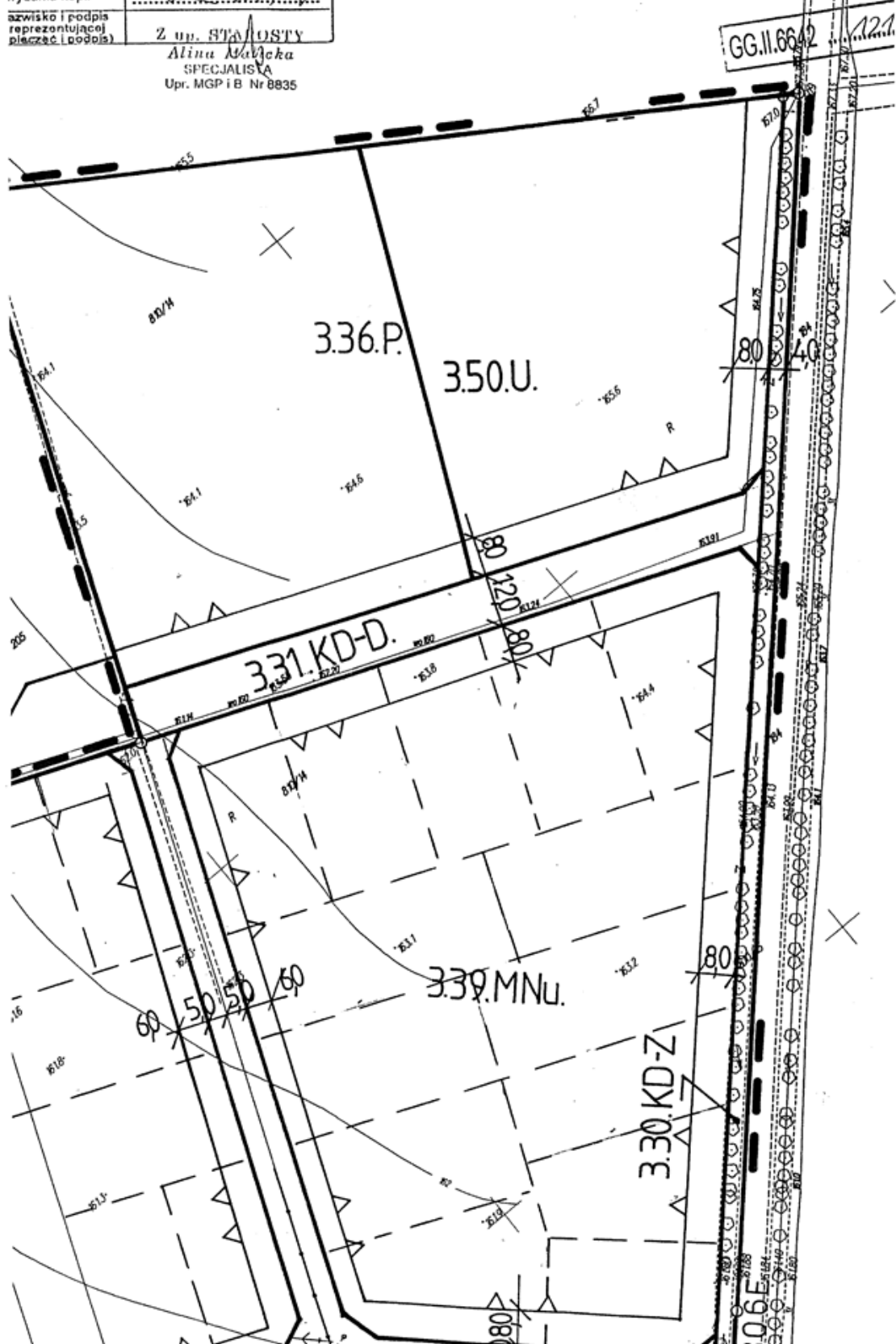
WYCINEK Z MAPY ZASADNICZEJ

w SKALI 1:1000 Nr ark. mapy.....
woj. łódzkie powiat rawski

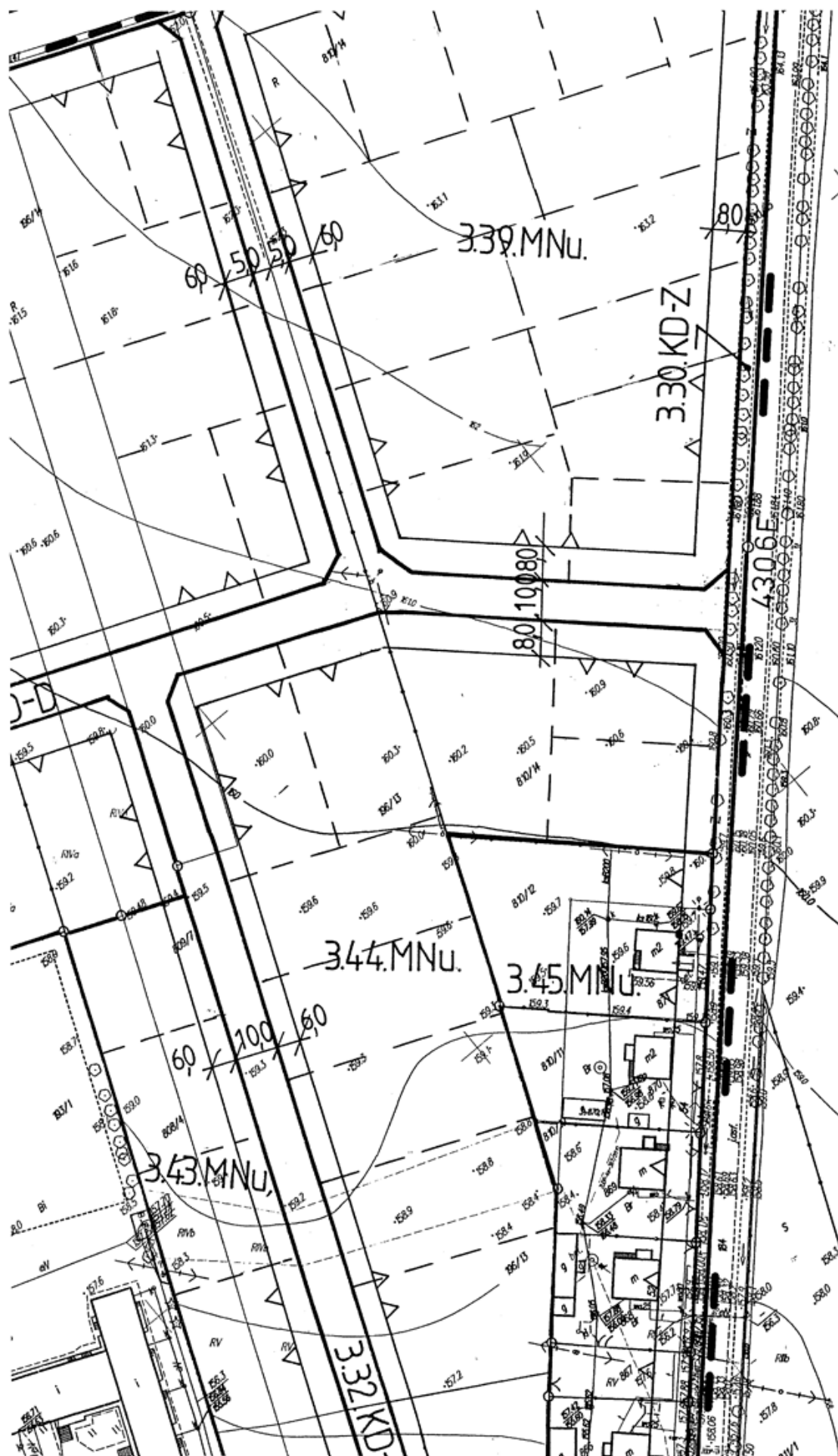
gmina / miasto.....Cieladzi

robręb.....Cieladzi

Wydano do









**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU
UŻYTYCH W TERENACH OTACZAJĄCYCH OBSZAR PLANU MIEJSCOWEGO**

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
P	tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów
WW	obiekty zaopatrzenia w wodę
KD-D	tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa

WYRYS

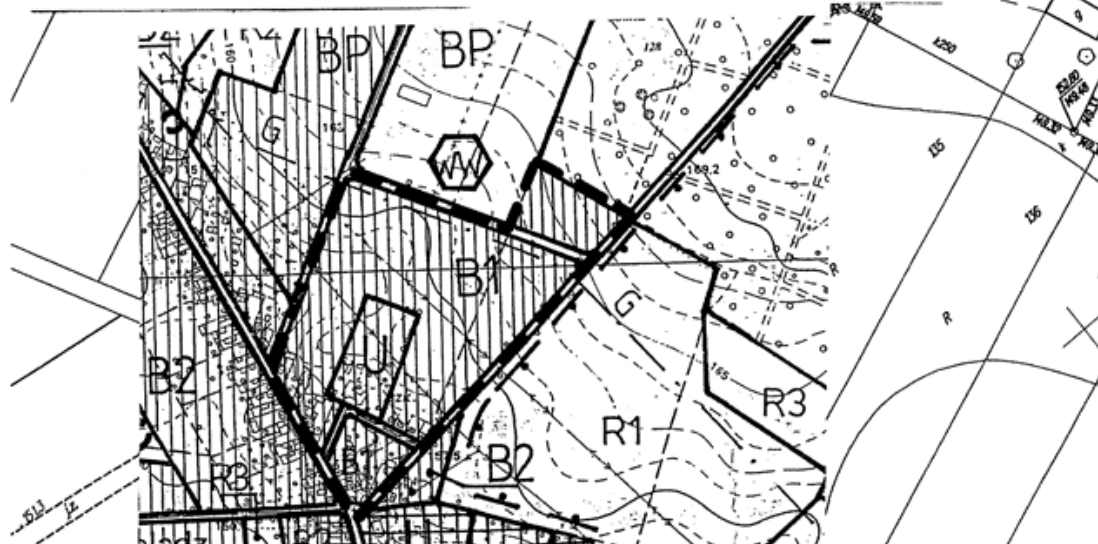
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Cielądz

Skala 1 : 10 000

— — — — — - granice terenu objętego zmianą planu miejscowego

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.







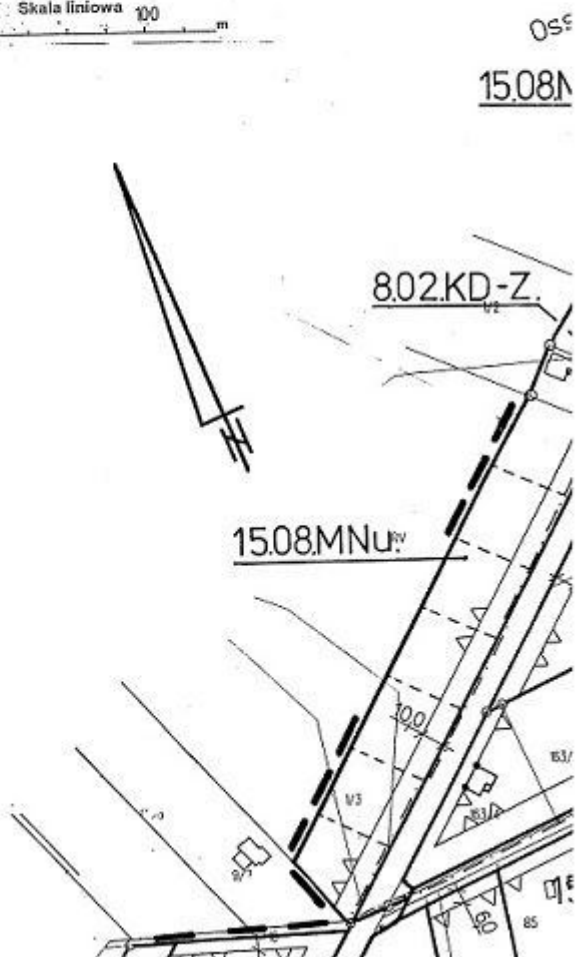
Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXVIII/174/17
Rady Gminy Cielądz
z dnia 28 czerwca 2017 r.

Pobieżona się zgodność istniejącej kopii metalelu państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Opis prowadzący geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA RAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P. 1013
Data wydania kopii	6.02.2015 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ (instytucję i osobę)	
Z up. <i>[podpis]</i> Alina Dulichko SPECJALISTA Upr. MG i S. in. 1992	

FRAGMENT MAPY EWIDENCYJNEJ
SKALA 1:2000
województwo łódzkie powiat rawski
gmina Cielądz obszar Osowa

GG.11.6642 122 2015

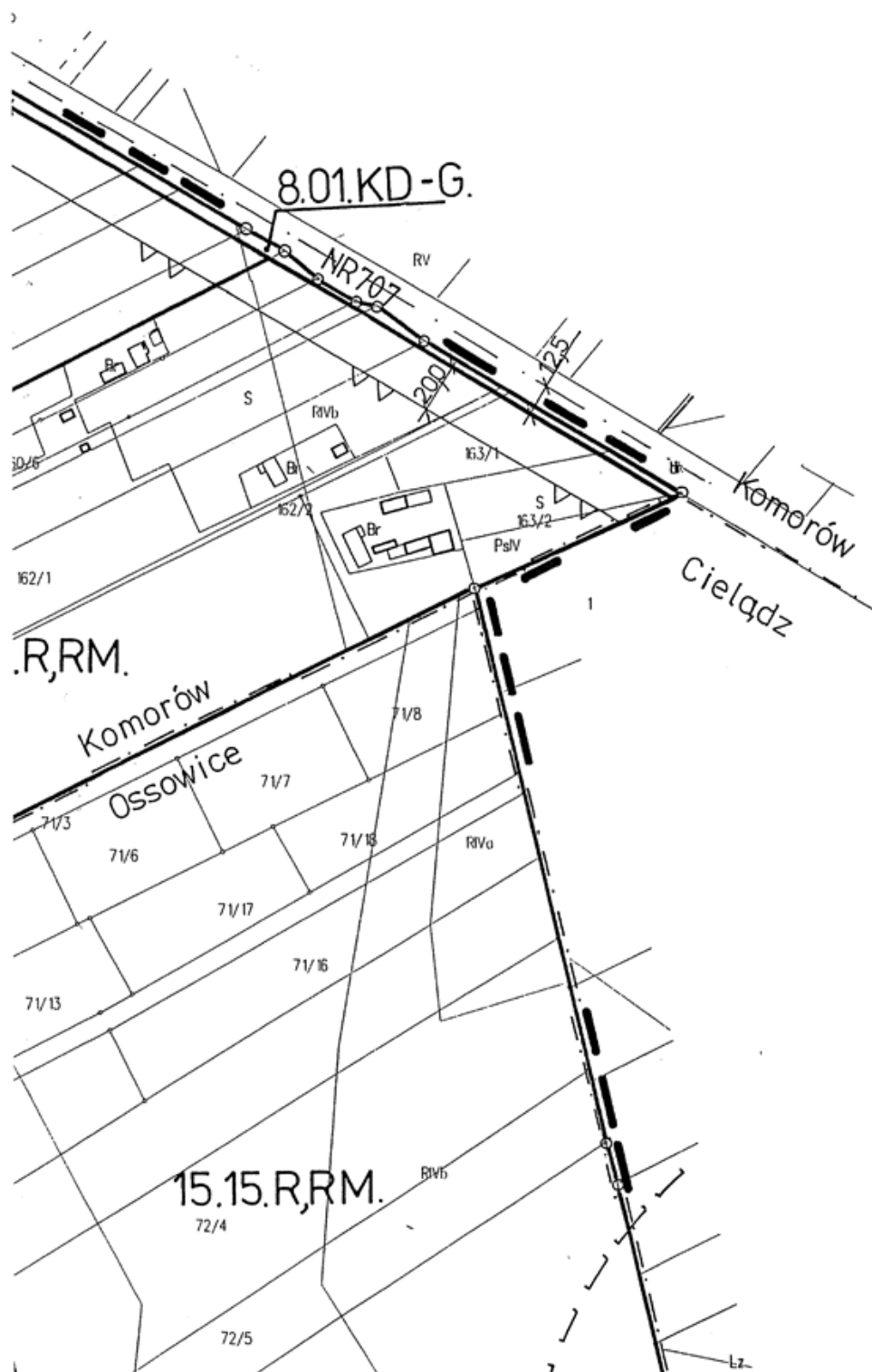
20 0 20 Skala liniowa 100 m



MIEJSCOW

FRAGM

Za
Rac



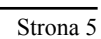
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CIELĄDZ
FRAGMENTY OBSZARÓW WSI KOMORÓW I OSSOWICE**
Rysunek planu Nr 3
Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXVIII/174/17
Rady Gminy Cielądz z dnia 28 czerwca 2017r.
SKALA 1: 2 000

LEGENDA

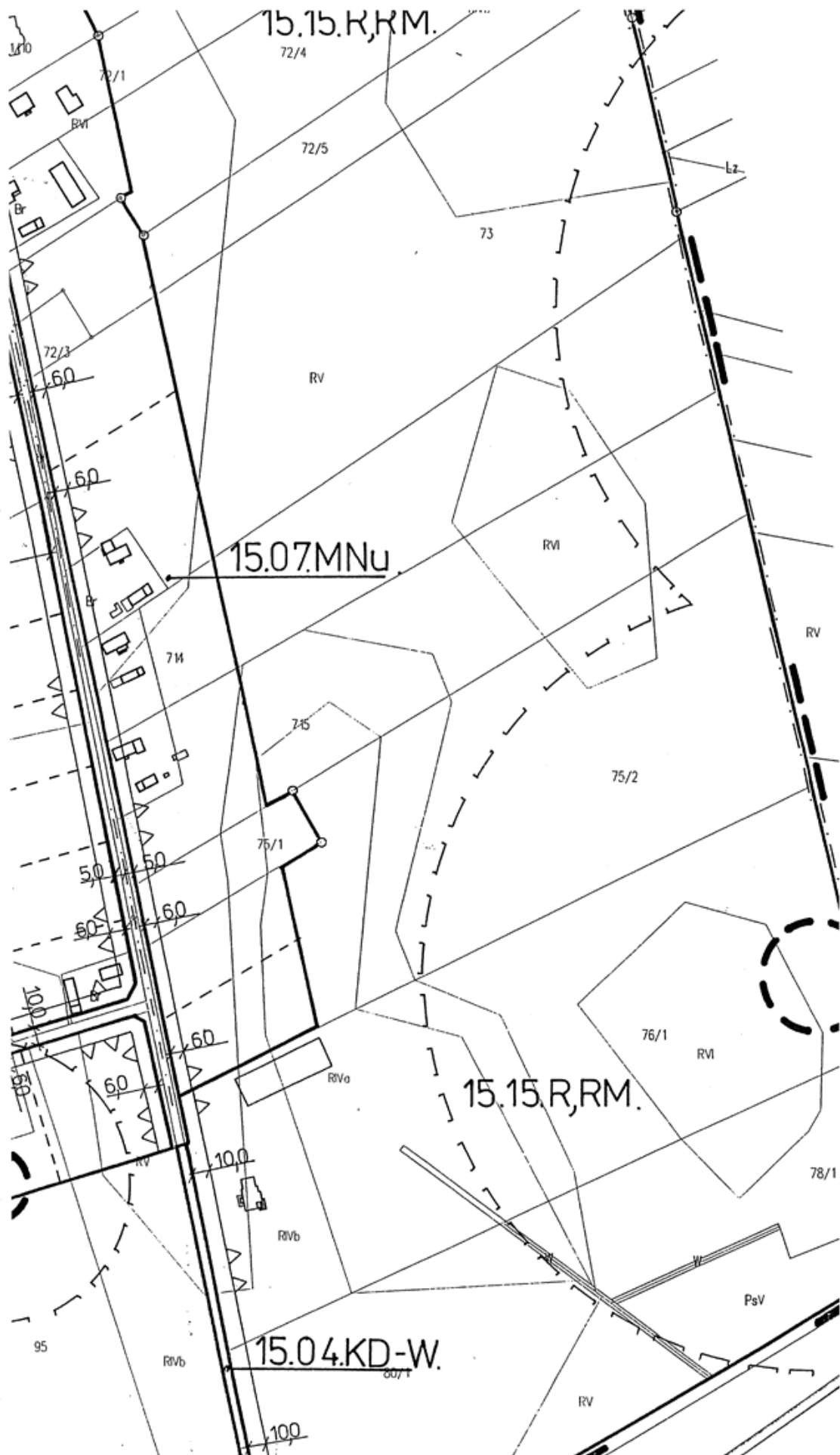
	Granice gmin.
	Granice wsi.
15.05.MNu	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Linie podziału wewnętrznego terenów - zasada podziału na działki budowlane.
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy.
	Zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.
	Linie osiowe jezdni ulic.
	Granica obszaru występowania stanowiska archeologicznego.
	Granica strefy ochrony archeologicznej.
4117E	Oznaczenie drogi powiatowej.
Nr 707	Oznaczenie drogi wojewódzkiej.

**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA
TERENU W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO**

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
MNu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
P	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
KD-G	Tereny dróg publicznych - droga główna.
KD-Z	Tereny dróg publicznych - droga (ulica) zbiorcza.
KD-D	Tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa.





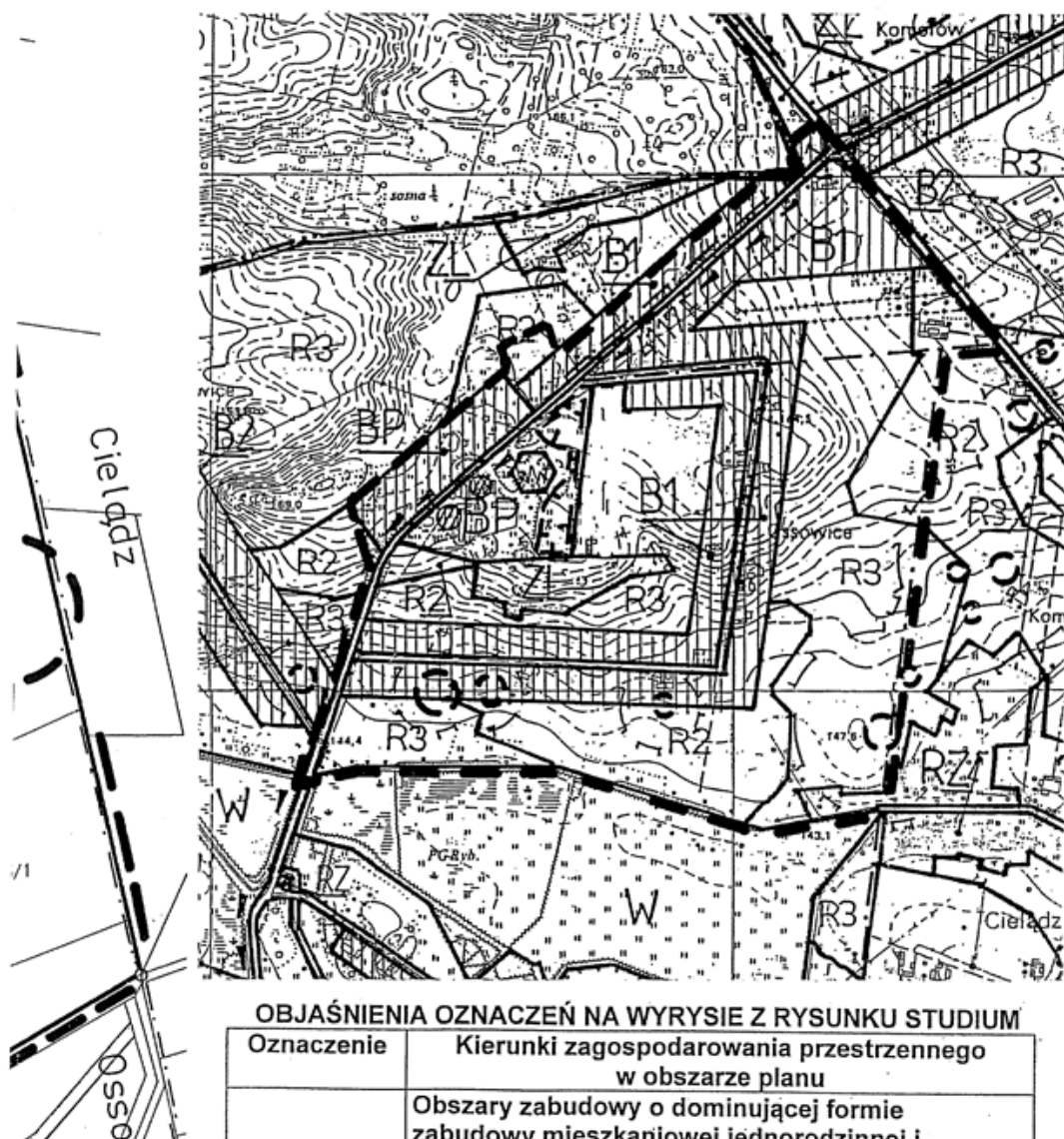


**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA
TERENU W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO**

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
MNu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
P	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
KD-G	Tereny dróg publicznych - droga główna.
KD-Z	Tereny dróg publicznych - droga (ulica) zbiorcza.
KD-D	Tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa.
KDW	Tereny dróg (ulic) wewnętrznych.
ZL	Lasy.
R	Tereny rolnicze.
RO	Tereny ogrodów.
RM	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych.
R,RM	Tereny rolnicze z zabudową zagrodową
OP	Tereny infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami

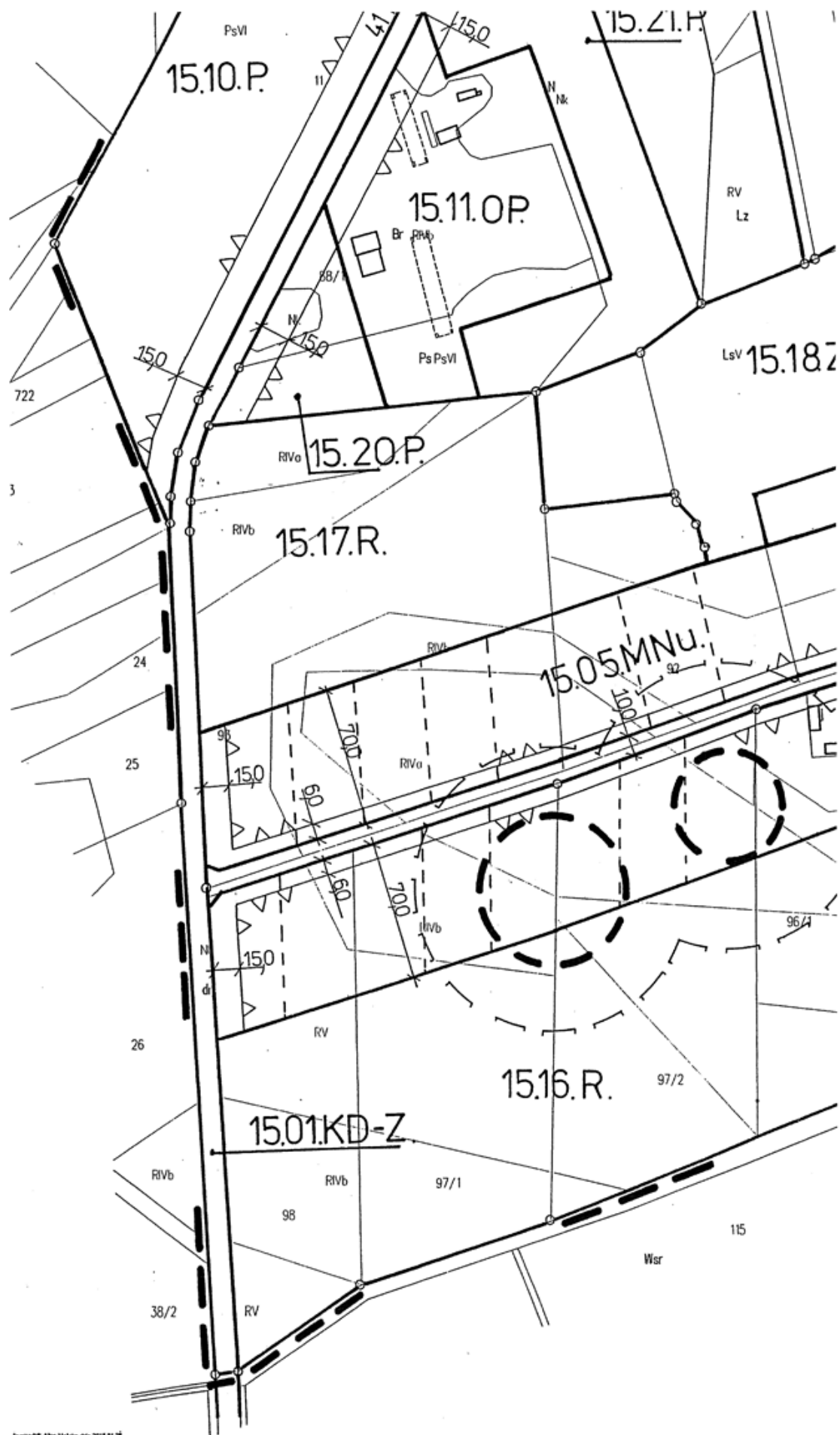
**WYRYS
Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIELĄDZ
Skala 1 : 10 000**

— — — — — - granice terenu objętego planem miejscowym

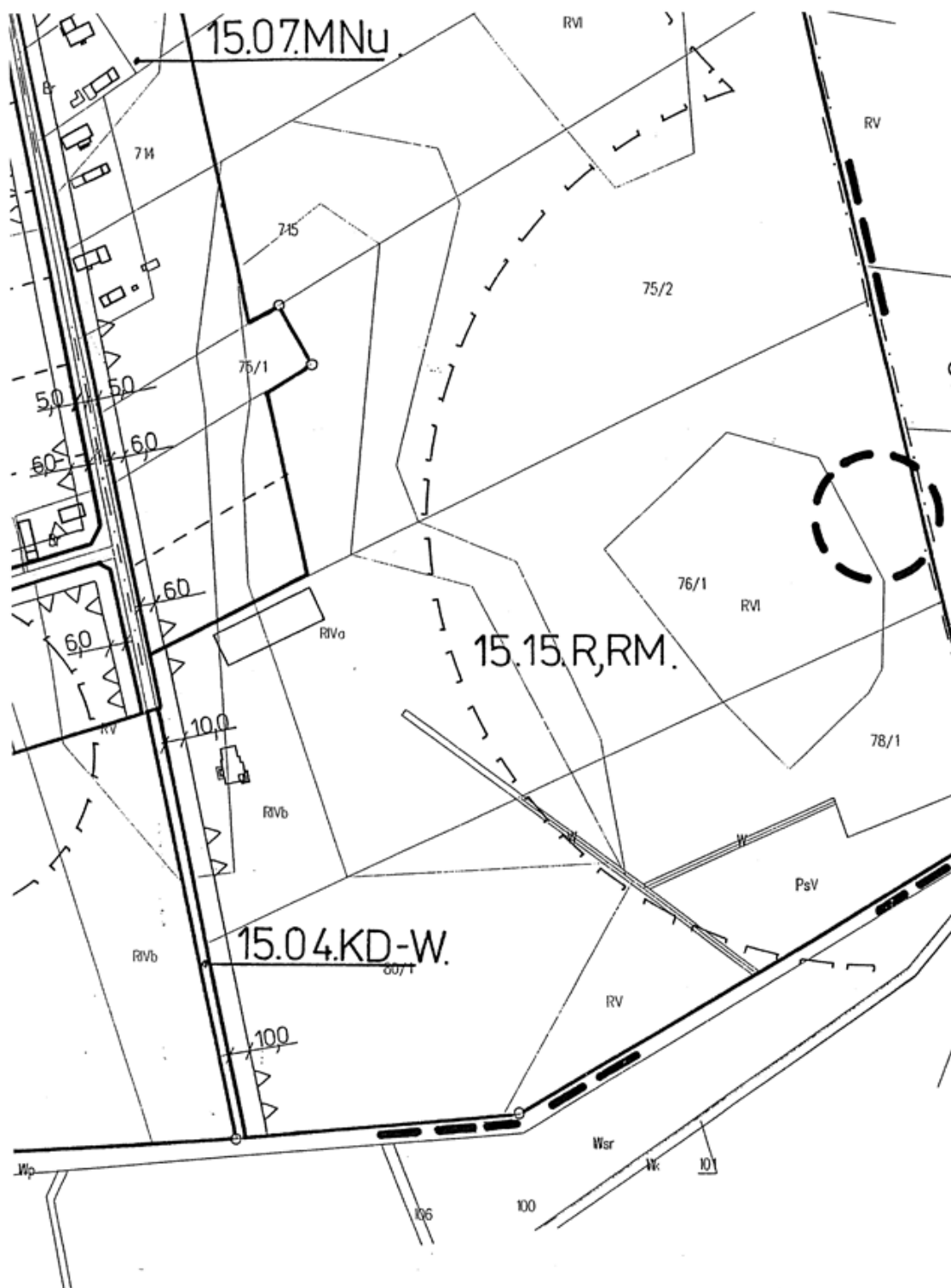


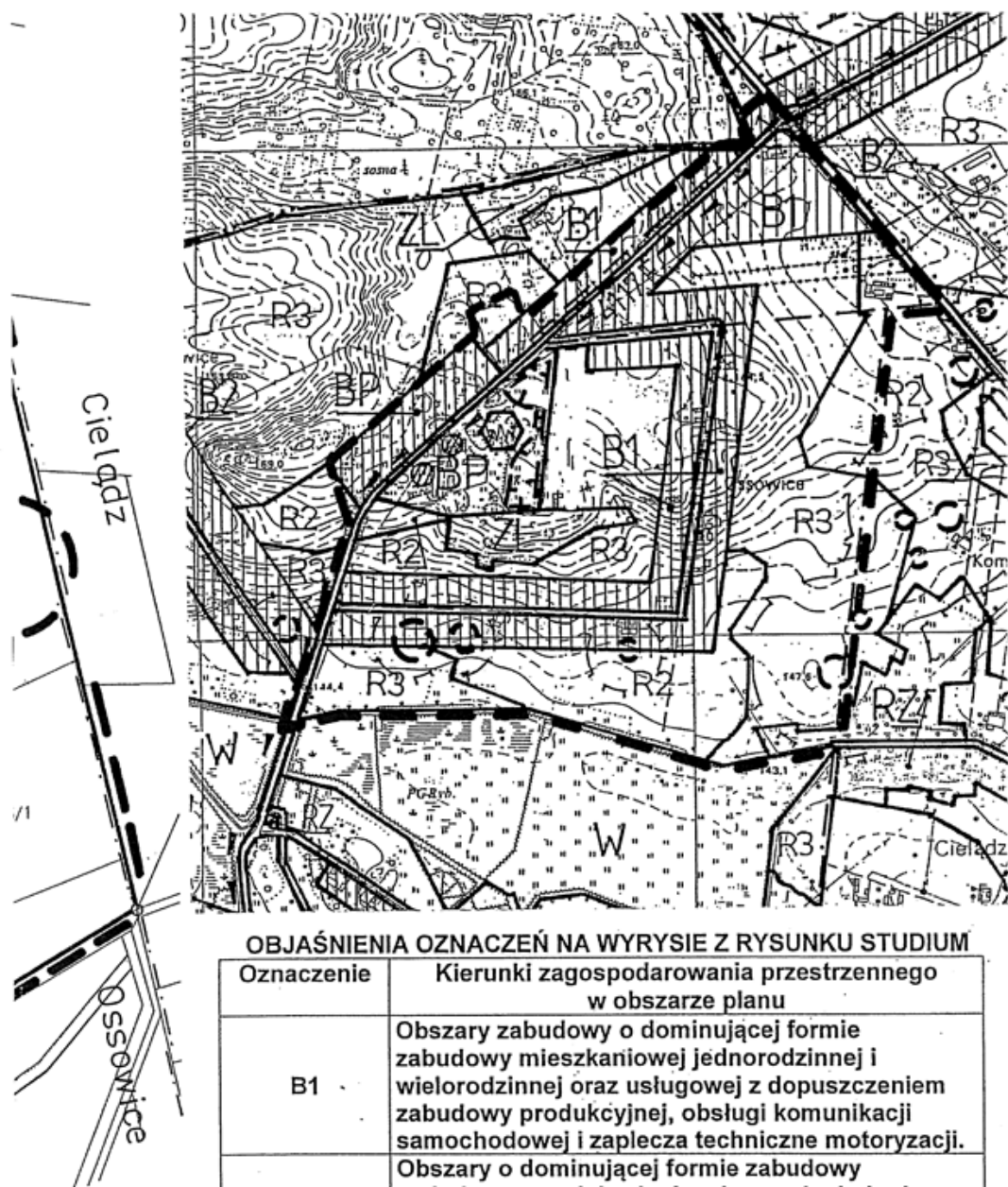
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu
	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i



Spis treści: Akta budowlane z dnia 2015.01.28.





OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
BP	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów.
R3	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.
ZL	Obszary leśne.

ROZSTRZYGNIECIE

sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów, zostaną wyznaczone tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i produkcyjną. Zostaną wyznaczone tereny pod nowe drogi osiedlowe i poszerzenie dróg dojazdowych obsługujących działki budowlane. W konsekwencji powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy.

2. Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446 ze 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,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- zieleni gminnej i zadrzewień.

Do zadań związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy należą:

- wykup gruntów pod budowę nowych dróg i poszerzenie istniejących dróg na łączną powierzchnię 2,02 ha,
- budowa nawierzchni jezdni w ulicach o powierzchni 23 tys m²,
- budowa oświetlenia ulic na długości 4,8 km,
- budowa sieci wodociągowej o długości 2,7 km,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości 1,8 km.

3. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata.

4. Finansowanie realizacji inwestycji oparte będzie o

- budżet gminy,
- fundusze strukturalne Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Polsce,
- umowy publiczno-prywatne z wykorzystaniem kapitału inwestorów realizujących zagospodarowanie terenów produkcyjno-usługowych,
- umowy dotyczące realizacji inwestycji drogowych.

Poszczególne tytuły inwestycyjne będą promowane do uwzględnienia w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XLVII.215.2014 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów.

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

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cielądz" zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/166/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2013r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz.

Nr	Obszar położony w miejscowości	Kierunki rozwoju	Przedmiot zmiany planu. Kategoria przeznaczenia terenu.
1	Cielądz (obszar przy drodze powiatowej Nr 4306E)	B1, B2	
2	Cielądz (obszar przy drodze powiatowej Nr 4306E i wojewódzkiej Nr 707)	B1, U, P	
3	Ossowice i Komorów	B1, BP, R2, R3, ZL	

Definicje kierunków rozwoju obszarów (kolumna 3 tabeli):

B1- Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

B2- Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

B3 – Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.

R3- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów oraz dopuszczeniem zalesień.

U – Obszary usług o znaczeniu lokalnym.

RZ – Obszary trwałych użytków zielonych i lasów w dolinach rzek.

BP – Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

W projekcie planu:

- obszary przeznaczono pod zabudowę zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w studium,
- uwzględniono również szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania w zakresie zasad ochrony środowiska i zasad uzbrojenia terenu oraz w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

Należy stwierdzić, że takie rozwiązania w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami i przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w STUDIUM.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu. W okresie I wyłożenia od 24 czerwca 2016 r. do 8 sierpnia 2016 r. wpłynęło 13 pism zawierających uwagi. Z uwagi na skrajne stanowiska zawarte w uwagach postanowiono:

- wyłączyć z obszaru opracowania teren dotyczący uwag zawartych w pismach Nr 1 i 4,
- sporządzić nowy projekt planu miejscowego w zakresie pozostałych uwag z konsekwencją ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.

O zmianie granic opracowania powiadomiono właściwe organy i społeczeństwo poprzez obwieszczenie i komunikat.

W okresie II wyłożenia w dniach 23 styczeń 2017 r. do 10 marzec 2017 r. wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi.

Dokonano rozpatrzenia uwag wg poniższej treści.

Treść uwagi:

„Protestujemy przeciwko oznaczeniu w przedmiotowym planie miejscowym, terenu nieruchomości położonej w Ossowicach, składającej się z działek oznaczonych dla celów ewidencyjnych numerami 87/1 i 88/1 jako obszaru „OP”, przewidującego możliwość prowadzenia na nim jakiegokolwiek formy gospodarki odpadami, w tym także zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych zakładów gospodarki odpadami.

Sporne działki winny mieć przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i oznaczone być stosownie do treści projektu uchwały symbolem P”.

Uzasadnienie uwagi zawarte w piśmie:

W uzasadnieniu uwagi wniesiono:

- brak zgodności ustaleń projektu planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Cielądz z szerokim przytoczeniem interpretacji przepisów w tym zakresie,
- wywołanie roszczeń mieszkańców przewidzianych w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- informacje o postępowaniu w sprawie nielegalnego składowiska odpadów deponowanych na ww działkach.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi :

Odnosząc się do uzasadnienia uwagi podanego w piśmie należy zauważyć, co następuje.

1. Stwierdzenie o braku zgodności ustaleń projektu planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Cielądz z szerokim przytoczeniem interpretacji przepisów w tym zakresie nie znajduje uzasadnienia w obowiązującym porządku prawnym. Wg stanu na dzień sporządzania planu miejscowego, obowiązują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961). W przedmiocie sprawy rozstrzyga przepis art. 20 ust. 1 wskazujący, że plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Przepis ten wskazuje jednoznacznie na władztwo samorządu w przedmiocie stwierdzenia, czy plan miejscowy narusza ustalenia studium czy nie narusza. Nadzór w zakresie zgodności z prawem stwierdzenia rady gminy sprawuje organ nadzoru komunalnego.

Należy podkreślić, że ustaleniami studium określono dla działek ewidencyjnych Nr 87/1 i 88/1 kierunek rozwoju o treści: - obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji (BP). Planem miejscowym podzielono obszar z wyodrębnieniem terenów produkcyjnych związanych

z gospodarką odpadami. Teren o symbolu OP, obejmujący istniejący zakład dla którego ustalono warunki szczególne zagospodarowania, w tym:

a) dopuszcza się tworzenie punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych dla gminy Cielądz,

b) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje zakaz przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych, odpadów ulegających rozkładowi tlenowemu lub beztlenowemu przy udziale mikroorganizmów, odpadów pochodzących z oczyszczalni ścieków oraz budowania składowisk odpadów,

c) dopuszcza się przetwarzanie w procesie odzysku wyłącznie odpadów zebranych selektywnie w zakresie frakcji: papier, szkło, tworzywa sztuczne, odpady wielomateriałowe, metale, meble i inne odpady wielkogabarytowe, odpady budowlane i rozbiórkowe,

g) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Powyższe wskazuje na zachowanie „produkcyjnego” kierunku rozwoju określonego w studium.

2. Odnosząc się do problematyki przytoczonych roszczeń mieszkańców przewidzianych w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy zauważyć co następuje.

Teren zakładu wskazanego w piśmie do likwidacji położony jest w odległości od 120 m do 360 m od wyznaczonych terenów budowlanych. Wprowadzony zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przepisy § 6 pkt 10) uchwały mówiący o tym, że w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich, wyklucza możliwość oddziaływania na tereny sąsiedniej zabudowy.

Roszczenia osób mogą dotyczyć wyłącznie rzeczywistych strat i praw nabytych. Ustaleniami planu wyznacza się tereny zabudowy na terenach będących we władaniu osób składających uwagę, które nie posiadały takich uprawnień (obszar jest pozbawiony planu miejscowego). Wartość tych nieruchomości istotnie wzrosła. Wokół zakładu został zachowany pas zieleni leśnej izolujący tereny budowlane od istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Pogląd wyrażony w piśmie, dotyczący likwidacji zakładu ma charakter wyłącznie mentalny i nie został wsparty konkretnymi sytuacjami obniżenia wartości nieruchomości.

Należy jednocześnie podkreślić, że uwzględnienie uwagi wywoła rzeczywiste zobowiązania finansowe samorządu – odszkodowania za utratę wartości istniejącego zakładu, w tym nakłady na przebudowę, zmianę urządzeń i przeprofilowanie charakteru produkcji.

3. Informacje o postępowaniu w sprawie nielegalnego składowiska odpadów deponowanych na ww. działkach nie podlegają rozpatrzeniu z uwagi na brak ich odniesienia do ustaleń planu miejscowego. Plan miejscowy nie przeznacza terenu pod składowisko odpadów.

Mając powyższe na względzie postanowiono nie uwzględnić uwagi wniesionej w piśmie i przedłożyć Radzie Gminy Cielądz wykaz nie uwzględnionych uwag do rozstrzygnięcia.

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

Głównym celem opracowania planu jest sporządzenie przepisu prawa miejscowego regulującego zasady i warunki zagospodarowania terenu, który takiego aktu nie posiadał.

W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla

poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych obszarów poprzez zachowanie istniejącej zabudowy i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w ukształtowanych pasmach zabudowy przy istniejących drogach.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez uwzględnienie warunków ochrony; wszystkie obszary przeznaczone pod nową zabudowę nie mają znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie warunków ochrony stanowisk archeologicznych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania od wpływów komunikacyjnych oraz wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową,

6) walory ekonomiczne przestrzeni ograniczając zabudowę do obszarów z terenami uzbudowanymi (drogi sieci elektroenergetyczne i wodociągowe) oraz położone w centrum ośrodka gminnego,

7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie nowych terenów prywatnych na cele publiczne, za wyjątkiem dróg osiedlowych i poszerzeń pasów drogowych dróg publicznych;

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 obszarach nie występują,

11) udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej,

12) jawność i przejrzystość procedur planistycznych, postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej,

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wyposażone w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę lub w zasięgi istniejących wodociągów.

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

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego (tereny są enklawami w ukształtowanych pasmach zabudowy, nie tworzą osiedlowych obszarów zabudowy w otwartym krajobrazie rolniczym), efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Cielądz podjęła uchwałę Nr XVI.103.16 z dnia 17 maja 2016r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Cielądz. W uchwale przyjęto ustalenia w zakresie sporządzania planów miejscowych, w tym kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planów miejscowych dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do takiego działania.

Prognoza wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na

dochody własne i wydatki gminy.

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” należy stwierdzić, że występują zadania wywołujące skutki finansowe dla samorządu, związane z budową dróg obsługujących zabudowę.

Zestawienie kosztów i efektów wywołanych uchwaleniem planu zawiera poniższa tabela:

Tytuł wydatków	Nakłady w mln zł	Tytuł dochodów	Dochód w mln zł
1. Wykup gruntów pod drogi i poszerzenie dróg (0,68 ha).	0,303	1. Wzrost wartości gruntów komunalnych	0
2. Nakłady na odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości.	0	2. Dochody z tytułu renty planistycznej	0,488
3. Opracowanie planu miejscowego.	0,20	3. Dochody opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.	0
4. Podziały geodezyjne.	0,40	4. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej związanej z budową infrastruktury technicznej.	0,274
5. Opłaty z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej.	0	5. Dochody z tytułu wzrostu podatków i dzierżaw.	0,126 mln zł/rok.
6. Budowa dróg z oświetleniem	5,988		
7. Budowa pozostałych sieci infrastruktury technicznej.	0,797		
Razem wydatki.	7,688	Razem dochody	0,762 i 0,126 mln zł/rok.

Porównując wydatki i dochody należy podkreślić znaczącą pozycję wydatków na budowę dróg osiedlowych. Należy się również spodziewać wzrostu rocznych dochodów z tytułu podatków:

- z terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą,
- od powierzchni zabudowy.

Odzwierciedleniem skali zobowiązań jest załącznik Nr 5 do uchwały w sprawie planu miejscowego.

Dla zobrazowania zobowiązań samorządu wynikających z uchwalenia planu miejscowego w kontekście terminów wystąpienia zobowiązania należy przytoczyć pełną treść art. 36 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

art. 36 ust.1 i 2. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

art. 36 ust.3 Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

art. 36 ust.4 Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

art. 36 ust.5 W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

art. 36 ust.6 W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Z treści prognozy finansowej wynika, że na obszarze planu nie wystąpią przypadki, o których mowa w przytoczonym przepisie. Wskazują na to następujące przesłanki:

- z tytułu uchwalenia zmiany planu nie nastąpią istotne ograniczenia dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
- właściciele terenów rolnych przeznaczonych pod komunikację mogą w dalszym ciągu uprawiać je rolniczo,
- projekt zmiany planu miejscowego przewiduje tereny rolne pod zabudowę, co zwiększa wartość nieruchomości, pomimo, że fragmenty tych nieruchomości są przeznaczone pod poszerzenia dróg.

Powyższy stan prawny limituje terminy realizacji zobowiązań z tytułu naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia.

Konieczność zabezpieczenia środków budżetowych lub terenów zamiennych może wystąpić:

- a) z inicjatywy właściciela gdy występuje podział nieruchomości (na wniosek właścicieli) co wymusza przejęcie za odszkodowaniem terenów przeznaczonych pod drogi (poszerzenia dróg) w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- b) z inicjatywy samorządu lub inwestora celu publicznego, gdy następuje podjęcie procesu inwestycyjnego celu publicznego, wymagającego wykupu terenu w terminie przygotowania procesu inwestycji.

Należy przyjąć, że głównym czynnikiem ustalającym termin zobowiązania będą realizacje inwestycji celu publicznego.

Terminy będą uzależnione od stanu środków budżetowych przeznaczonych na inwestycje i programów inwestycyjnych rocznych i kadencyjnych.

Wysokość nakładów na realizację zobowiązań będzie zmienna w czasie z uwagi na:

- zmiany cen jednostkowych gruntów (wzrost),
- wyniki przetargów na realizację ulic i uzbrojenia terenu (obniżka).

PODSUMOWANIE.

Projekt uchwały w sprawie planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz procedurom strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przewidzianym przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).

Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

W związku z przepisami art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz

o ocenach oddziaływania na środowisko, należy stwierdzić co następuje:

- projekt uchwały w sprawie planu miejscowego, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegał wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;

- w projekcie uchwały w sprawie planu miejscowego zostały uwzględnione opinie właściwych organów;

- w trakcie procesu dwukrotnego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zgłoszono uwagi do ustaleń planu, które zostały w ostateczności odrzucone;

- z uwagi na położenie obszaru planu miejscowego nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko;

- propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu opierają się na przepisach art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na powyższe, uzasadnione jest podjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego z rozstrzygnięciem wniesionych uwag.