UCHWAŁA NR X/73/19
RADY GMINY CIELĄDZ
z dnia 30 października 2019 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i poz. 1309), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730 i poz. 1009), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXII/196/17 z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz, Rada Gminy Cielądz uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

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

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek miejscowego planu w pięciu sekcjach, będących załącznikami Nr 2 do 6 do uchwały.

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

3. Obowiązujący zakres rysunku 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) linia zabudowy – nieprzekraczalna z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii;
6) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
7) obszary wpisane do rejestru zabytków;
8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
9) granica obszaru występowania stanowiska archeologicznego;
10) granica strefy ochrony archeologicznej;
11) granica pasa ochronnego od elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV,
12) granica obszaru, na którym występują ograniczenia sanitarne z uwagi na zbliżenie do granic cmentarza grzebalnego na odległość mniejszą niż 50 m.

4. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów, o symbolach: 3.09.MNu, 3.29.P, 3.104.U, 3.105.MNu, 3.107.P, 3.108.P,

3.133.P, 3.135.RMu, 3.138.RMu, 3.140.P, 3.141.MNu, 3.142.MNu, 3.143.P w zakresie fragmentów niezabudowanych w chwili zatwierdzenia planu.

5. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 4, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – nie wystąpi wzrost wartości z tytułu sporządzenia planu miejscowego.

6. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują.

7. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 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. Ilekroć 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 w 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 dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;

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

10) **"polu widoczności"**, należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m;

11) **"zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych"** w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;

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

13) **„froncie działki”,** należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi lub do dojazdu, zapewniających tej działce dostęp do drogi publicznej;

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. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej"**, oznaczonym symbolem **"M"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych 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 wielorodzinnej**", oznaczone 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;

3) **"tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami"**, oznaczone symbolem **"MWu"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej):
   a) projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
   b) projektowanych budynków o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), opieki nad dzieckiem, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 1000m^2), gastronomii, usług (z wyłączeniem: warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym między innymi warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw);

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

4) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami"**, oznaczonym symbolem **"MNu"**, 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 i obiektami infrastruktury technicznej), przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) budynków o funkcjach usługowych: 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 m^2), gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem: magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym między innymi warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;

5) **"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 i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały):

a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzą 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 obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej,
b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
c) budynków o funkcji usługowej (z wyłączeniem budynków kultu religijnego, handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m^2, sportu i rekreacji, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz stacji paliw) wyłącznie jako zabudowy realizowanej na działkach zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) **"tereny zabudowy usługowej"**, oznaczonym symbolem **"U"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2), gastronomii, turystyki, hotelarstwa oraz usług z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

7) **"tereny sportu i rekreacji"**, oznaczonym symbolem **"US"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów sportowych, turystycznych i rekreacyjnych (w tym między innymi: stadionów, boisk, hal sportowych, lodowisk, ścieżek rekreacyjnych) z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

8) **„tereny zabudowy kościelnej”** oznaczonym symbolem **"UOK"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków związanych z działalnością kościołów o funkcji administracji, kultury, opieki społecznej i socjalnej, oświaty, gastronomii i mieszkalnictwa z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczymi, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń i dopuszczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;

9) **"tereny zabudowy kultu religijnego"**, oznaczonym symbolem **"UOS"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków kultu religijnego (w tym między innymi: sakralnej i kościelnej), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

10) **"tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów"**, oznaczonym symbolem **"P"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej), usług produkcyjnych, obiektów obsługi komunikacji samochodowej, placów manewrowych do nauki jazdy oraz składów, magazynów i baz budowlanych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach administracyjnych,

technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

11) **"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;

12) **"tereny ogrodów działkowych"**, oznaczonej symbolem **"ZD"**, należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów rodzinnych ogrodów działkowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania świetlicami, altanami, terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

13) **"tereny zieleni urządzonej"**, oznaczonym symbolem **"ZP"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów pokrytych głównie roślinnością, służących celom rekreacyjnym, wypoczynkowym, zdrowotnym, estetycznym i izolacyjnym z niezbędnymi do ich funkcjonowania: dojściami, dojazdami, ścieżkami pieszymi i rowerowymi, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

14) **"cmentarze czynne"**, oznaczonym symbolem **"ZC"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów grzebalnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach sakralnych, technicznych i gospodarczych, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej oraz powierzchniami zieleni;

15) **"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 szczegółowych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi;

16) **"tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych"**, oznaczonym symbolem **"RM"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie, w skład której wchodzą 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, obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego z niezbędną do funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną w tym lokalnymi ujęciami wody;

17) **"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 rolnym w skład, której wchodzą 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;

18) **"tereny rolnicze - łąki i pastwiska"**, oznaczonym symbolem **"RZ"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie, ograniczone do gospodarowania rolniczego na trwałych użytkach zielonych, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, obiektami melioracji wodnych i przeciwpowodziowymi oraz gruntami pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, także gruntami pod wodami, stanowiącymi oczka wodne lub stawy i służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa lub ograniczonej hodowli ryb;

19) **"tereny zabudowy rolniczej produkcji zwierzęcej"**, oznaczonym symbolem **"PRZ"**, należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji produkcji zwierzęcej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach socjalnych, technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej";

20) **"tereny wód powierzchniowych w stawach"**, oznaczonym symbolem **"Ws"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących w granicach linii brzegu oraz realizacji projektowanych stawów z niezbędnymi dojazdami i nadbrzeżnymi użytkami zielonymi, zadrzewieniami i zakrzaczeniami obudowy biologicznej;

21) **"tereny wód powierzchniowych w rzekach"**, oznaczonym symbolem **"Wr"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych koryt rzek z nadbrzeżnymi użytkami zielonymi zadrzewieniami i zakrzaczeniami oraz przeprawami mostowymi;

22) **"tereny obsługi komunikacji samochodowej"**, oznaczonym symbolem **"KS"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków i urządzeń: bazy transportu samochodowego, warsztatów środków transportu, stacji paliw, myjni samochodowych i placów manewrowych do nauki jazdy z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

23) **"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;

24) **"tereny dróg publicznych - droga zbiorcza (ulica)"**, oznaczonym symbolem **"KD-Z"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy - zbiorcza o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

25) **"tereny dróg publicznych - droga lokalna (ulica)"**, oznaczonym symbolem **"KD-L"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

26) **"tereny dróg publicznych - droga dojazdowa (ulica)"**, oznaczonym symbolem **"KD-D"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

27) **"tereny dróg wewnętrznych"**, oznaczonym symbolem **"KDW"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dojazdów i dojść oraz dojazdów gospodarczych wewnętrznego zagospodarowania terenów budownictwa i terenów rolnych, zapewniających dostępność komunikacyjną działek budowlanych i nieruchomości rolnych do systemu ulic (dróg) publicznych;

28) **"tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy"**, oznaczonym symbolem **"KX"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ciągów pieszych w terenach zabudowanych i zurbanizowanych;

29) **"tereny komunikacji – publiczny plac"**, oznaczonym symbolem **"KP"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych placów w terenach zabudowanych i zurbanizowanych;

30) **"tereny infrastruktury technicznej – ujęcia i stacje wodociągowe"**, oznaczonym symbolem **“WW"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów budowlanych służących do poboru i uzdatniania wody z niezbędnymi do ich funkcjonowania zbiornikami, budynkami o pomieszczeniach socjalnych, technicznych i gospodarczych oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

31) **"tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnie ścieków"**, oznaczonym symbolem **“Ks"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów budowlanych służących oczyszczeniu ścieków sanitarnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach socjalnych, technicznych i gospodarczych oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury techniczne;

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarach planu

§ 5. Na obszarze objętym 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 oraz warunkami zawartymi w tekście planu;

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 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;

6) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane całym obrysem zewnętrznych murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy, ale bez prawa rozbudowy i nadbudowy;

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

8) ustala się pas ochronny od elektroenergetycznych napowietrznych linii 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) istniejące budynki do zachowania pod warunkiem spełnienia wymogów bezpieczeństwa,
   c) realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi;

9) ustala się pas ochronny wokół stacji transformatorowych słupowych o szerokości 5 m licząc od obrysu stacji (osi słupa), w którym obowiązuje:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi;

10) z chwilą przebudowy elektroenergetycznych napowietrznych linii 15 kV na kablowe (likwidacji linii lub stacji transformatorowej), warunki zawarte w pkt 8 i 9 przestają obowiązywać;

11) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 1,5 m od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

12) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego nie może przekraczać (chyba, że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
   a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5 m,
   b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 10 m,
   c) o wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 13 m;

13) maksymalna wysokość dla budynku usługowego o jednej kondygnacji lub o dwóch kondygnacjach nie może przekraczać 9 m, chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;

14) w terenach przeznaczonych pod realizację budynków mieszkalnych i usługowych, wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 15 m;

15) obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów na budynkach mieszkalnych:
   a) główne połacie dachowe o nachyleniu od 25% do 100%, chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej
   b) przy zastosowaniu lukarn 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;

16) połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 2% do 100%, chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;

17) w terenach o symbolu przeznaczenia „P" i „PRZ" obowiązują (chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
a) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 25 m,
b) obiekty budowlane nie będące budynkami o wysokości do 35 m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu,
c) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe;

18) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę za wyjątkiem terenów o symbolach R,RM, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkalnych lub 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 znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, chyba że ustalenia rozdziału 2 i 3 stanowią inaczej;

2) w terenach o przeznaczeniu zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową o symbolu „RMu" obowiązuje :
a) zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady powyżej 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza) chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej,
b) zakaz realizacji obiektów o funkcji produkcyjnej, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem miejscowym;

3) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń;

5) dopuszcza się zmianę trasy istniejących urządzeń melioracji wodnych na warunkach przepisów odrębnych;

7) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „M” i „MN”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „MWu”, „MNu” i „RMu”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

9) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „RM” i „R,RM”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;

10) teren oznaczone symbolem przeznaczenia „ZD” należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

11) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt. 7 do 10 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych;

12) 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;

13) pas terenu o szerokości minimum 1,5 m, terenów przyległych do górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego, winien być zachowany bez ogrodzeń i innych przeszkód uniemożliwiających dostęp do rowu.

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

1) w obszarze planu miejscowego ochronie podlegają:
   a) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
      - - cmentarz przykościelny - wpis do rejestru 941 z dnia 19.11.1993 r.,
      - cmentarz rzymsko – katolicki (część) - wpis do rejestru 807 z dnia 20.11.1991 r.,
      - park – wpis do rejestru 526 z dnia 05.05.1980 r.,
   b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
      - kościół,
      - ogrodzenie kościoła,
      - kaplica cmentarna,
      - cmentarz wojenny,
      - dom Nr 5,
   c) stanowiska archeologiczne;

2) wymagane jest zachowanie stref ekspozycji na:
   a) cmentarz przykościelny i kościół w Cielądzu z drogi wojewódzkiej Nr 707 od strony południowo-wschodniej i północnej oraz od strony parku,
   b) cmentarz rzymsko – katolicki w Cielądzu z drogi powiatowej Nr 4306E od strony południowej,
   c) park w Cielądzu z drogi wojewódzkiej Nr 707 od strony zachodniej i południowej,
   d) cmentarz wojenny w Cielądzu z drogi wojewódzkiej Nr 707 od strony wschodniej;

3) zagospodarowanie pasów drogowych zielenią wysoką wymaga podporządkowania warunkom wglądu na obiekty wymienione w pkt. 2 paragrafu;

4) fragmenty terenów: wg rysunku planu o symbolach: 3.07.R,RM, 3.08.RZ, 3.13.R,RM, 3.26.R,RM, 3.29.P, 3.40.R, 3.41.MNu, 3.42.MNu, 3.106.RMu, 3.109.R, 3.137.R, 3.141.MNu, położone są w obszarach występowania stanowisk archeologicznych;

5) na terenach lub fragmentach terenów, położonych w obszarach występowania stanowiska archeologicznego, realizację robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne;

6) fragmenty terenów: wg rysunku planu o symbolach: 3.01.KD-G, 3.02.KD-L, 3.07.R,RM, 3.08.RZ, 3.11.RZ, 3.13.R,RM, 3.25.RZ, 3.26.R,RM, 3.29.P, 3.84.KD-L, 3.85.KD-D, 3.97.KDW, 3.106.RMu, 3.109.R, 3.111.ZL, 3.135.RMu, 3.137.R, 3.141.MNu, położone są w strefie ochrony archeologicznej;

7) 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 obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady scalenia i podziału nieruchomości, warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki budowlane, przeznaczonej pod zabudowę, z ustaleniami planu miejscowego:

1) w terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) 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;

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) 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, chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;

5) działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki:
   a) wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wnętrzowej,
   b) wymiarów minimum 3 m x 2 m dla stacji transformatorowej słupowej,
   c) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;

6) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki budowlane, przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
   a) wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
   b) nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^{o} z tolerancją (+ -) 5^{o} w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

c) minimalne wielkości działek budowlanych oraz szerokości frontów działek budowlanych, winny spełniać ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale trzecim uchwały,
d) rysunek planu miejscowego określa linie podziału wewnętrznego terenów jako zasadę kształtowania granic działek budowlanych przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
e) działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej;

7) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości na działki budowlane, obowiązują warunki określone w pkt 3 do 6 niniejszego paragrafu.

§ 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 niewyodrębnione 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) realizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych;

4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasach drogowych dróg obsługujących działki budowlane na warunkach 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 dojściach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (ulic, dojść i 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 40m^2 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 m^2 powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
b) w terenach, na których dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych dla jednego mieszkania minimum 1 stanowisko,

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 od 41 do 100;

9) przepis zawarty w pkt 8 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nieposiadających 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 2000 m^2 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 MWu i MNu obowiązuje zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

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

1) dla wszystkich terenach, 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, cieplną 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) ograniczone do obsługi poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń miejscowego planu;

3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojść i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
b) w osiach istniejących sieci,
c) w innych terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

4) zaopatrzenie w wodę z wodociągów, w sytuacji braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów odrębnych;

5) sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych na warunkach przepisów odrębnych;

6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej; do czasu oddania sieci kanalizacyjnej do użytkowania, ścieki mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do zakładowej (przydomowej)

oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego;

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

8) - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych;

9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia oraz ze stacji transformatorowych zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV;

10) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych;

11) w obrębie terenów, na których ustaleniami planu dopuszczono realizację zabudowy, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV dopuszcza się:
   a) zachowanie istniejących linii i stacji transformatorowych nie kolidujących z przyszłą zabudową,
   b) przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe,
   c) realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
   d) realizację linii 15 kV zasilających ww. stacje;

12) usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania.

§ 11. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów rolnych.

1) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu R i R,RM, dopuszcza się realizację
   a) ujęć wód i przydomowych (zakładowych) oczyszczalni ścieków,
   b) zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych,
   c) przekryć tunelowych i szklarni do produkcji roślinnej,
   d) obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych;

2) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu „R” i „R,RM”, w pasach o szerokości 100 m stycznych do terenów o symbolu RMu, stanowiących integralną część zabudowy zagrodowej na nieruchomości, dopuszcza się realizację obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych);

3) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu „RM”, dopuszcza się realizację obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych);

3) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu „R”, obowiązują zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) wysokość budynków – maksymalnie do 12 m,
   b) nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy rolniczej od 0,05 do 0,7,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy rolniczej minimum 30 %,
f) wielkość wydzielanej działki zabudowy rolniczej minimum 3000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m,
g) zakaz realizacji budynków na gruntach klasy III i wyższych oraz trwałych użytkach zielonych.

§ 12. Na obszarze objętym 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 o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji;

3) termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wyodrębnionych terenach.

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

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.01.KD-G:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga główna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) na fragmencie 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) szerokość pasa poszerzenia od 3 m do 8 m,
e) szerokość pasa drogowego o pełnym przekroju 25 m,
f) droga o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.02.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) fragment terenu pasa drogowego drogi gminnej w obrębie skrzyżowania z drogą wojewódzką Nr 707,
b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej,
d) szerokość pasa drogowego 11 m z uwzględnieniem warunku zawartego w § 8 pkt 4 uchwały.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.03.KD-L:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment terenu pasa drogowego drogi gminnej,
   b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) szerokość pasa drogowego od 12 m do 14 m.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.04.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) szerokość pasa drogowego od 7 m do 8 m.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.05.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) szerokość pasa drogowego 6 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa
   ,0drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi drogi, minimum 3,0 m.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.06.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) szerokość pasa drogowego od 7 m do 8 m.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.07.R,RM:**
1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12m,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
   d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
   e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
   f) wielkość wydzielanej działki zabudowy zagrodowej minimum 3000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m,
   g) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 pkt 1 i 2 uchwały.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.08.RZ, 3.11.RZ, 3.15.RZ, 3.21.RZ, 3.25.RZ, 3.27.RZ:**
1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze – łąki i pastwiska;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz realizacji budynków,

b) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m,
c) dopuszcza się realizację elektroenergetycznych sieci napowietrznych i kablowych,
d) dopuszcza się realizację stawów o głębokości do 2,9 m.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.09.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 biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
f) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.10.Wr:**
1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych w rzekach;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) fragment koryta cieku - dopływu Rylki spod Regnowa,
b) istniejący most w śladzie drogi wojewódzkiej Nr 707 do zachowania,
c) przy regulacji i przebudowie koryta obowiązuje wprowadzenie biologicznej obudowy brzegów.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.12.ZL, 3.19.ZL, 3.22.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 5m.

13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.13.R,RM, 3.14.R,RM:**
1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
f) wielkość wydzielanej działki zabudowy zagrodowej minimum 3000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m,
g) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 pkt 1 i 2 uchwały.

14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**:3.16.R,RM, 3.17.R,RM, 3.18.R,RM, 3.23.R,RM, 3.26.R,RM:**
1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12 m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
f) wielkość wydzielanej działki zabudowy zagrodowej minimum 3000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m,
g) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 pkt 1 i 2 uchwały.

15. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.20.RM:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych ogrodniczych i leśnych;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,2 do 0,7,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
f) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

16. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.24.Ws:**
1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych w stawach;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) istniejące stawy rybackie do zachowania,
b) dopuszcza się realizacje pomostu wędkarskiego,
c) dopuszcza się przebudowę istniejących i realizację nowych urządzeń wodnych na warunkach przepisów odrębnych.

17. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.28.R,RM, 3.30.R,RM:**
1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
f) wielkość wydzielanej działki zabudowy zagrodowej minimum 3000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m,
g) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 pkt 1 i 2 uchwały.

18. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.29.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 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 % a powierzchni sprzedaży do 400 m^2,
d) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
e) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
f) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2,
- szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m.

19. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.179.Wr:**
1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych w rzekach;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) fragment koryta rzeki Rylki,
b) przy regulacji i przebudowie koryta obowiązuje wprowadzenie biologicznej obudowy brzegów.

§ 14. 1. **W obszarze urbanistycznym Nr 3** – **wieś Cielądz**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu (Sekcja Nr 2 i sekcja 3) liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.31.KD-Z:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) fragment terenu 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 terenu o symbolu **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 od 14 m do 15 m,
c) przebieg linii rozgraniczającej pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, linie rozgraniczające drogi w istniejących granicach własności z warunkiem uwzględnienia ustaleń zawartych w § 8 pkt 4 uchwały.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **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) szerokość pasa drogowego 10 m z uwzględnieniem warunku zawartego w § 8 pkt 4 uchwały.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.34.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) szerokość pasa drogowego 5 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi drogi, minimum 3,0 m.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.35.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) szerokość pasa drogowego od 6 m do 10 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi drogi, minimum 3,0 m.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.36.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) szerokość pasa drogowego 10 m.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.37.Ws:**
1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych w stawach;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) istniejące stawy rybackie do zachowania,
   b) dopuszcza się realizacje pomostu wędkarskiego,
   c) dopuszcza się przebudowę istniejących i realizację nowych urządzeń wodnych na warunkach przepisów odrębnych.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.38.Wr:**
1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych w rzekach;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) fragment terenu rzeki Rylki,
   b) przy regulacji i przebudowie koryta obowiązuje wprowadzenie biologicznej obudowy brzegów.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.39.RZ, 3.45.RZ, 3.53.RZ:**
1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze – łąki i pastwiska;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) istniejące zadrzewienia do zachowania,
   c) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m,
   d) dopuszcza się realizację elektroenergetycznych sieci napowietrznych i kablowych,
   e) dopuszcza się realizację stawów o głębokości do 2,9 m.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.40.R, 3.50.R, 3.51.R, 3.52.R:**
1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
   b) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 uchwały.
   c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.41.MNu, 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 biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
   f) parametry działek budowlanych:
      - wielkość działki budowlanej minimum 700 m^2,
      - szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m.

13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.44.RMu, 3.47.RMu, 3.48.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) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody na terenie o symbolu 3.48.RMu, w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego,
   i) parametry działek budowlanych:
      - wielkość działki budowlanej zabudowy jednorodzinnej minimum 700 m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
      - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m.

14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.46.R,RM:**
1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12m,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
   d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
   e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
   f) wielkość wydzielanej działki zabudowy zagrodowej minimum 3000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m,

g) dostępność komunikacyjna do zabudowy zagrodowej poprzez pozostałe fragmenty nieruchomości,
h) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 pkt 1 i 2 uchwały.

15. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.49.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 biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
g) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 800 m^2,
- szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
h) na fragmencie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą obszaru, na którym występują ograniczenia sanitarne, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego,
i) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

16. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.54.ZL, 3.55.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 5m.

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

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.56.KD-G:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga główna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) fragment terenu pasa drogowego drogi wojewódzkiej Nr 707,
b) szerokość pasa drogowego 25 m,
c) droga o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu,
d) jezdnia o nawierzchni twardej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.57.KD-Z:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) fragment terenu pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4302E,
b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
c) jezdnia o nawierzchni twardej,
d) szerokość pasa drogowego o 16 m, z uwzględnieniem poszerzeń w obrębie skrzyżowania z drogą wojewódzką do 32 m.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.58.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment terenu pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4123E,
   b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) na odcinkach oznaczonych punktami identyfikacyjnymi, wg rysunku planu, linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami własności,
   e) szerokość pasa drogowego od 11 m do 14 m z uwzględnieniem warunku zawartego w § 8 pkt 4 uchwały.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.59.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment terenu pasa drogowego drogi gminnej,
   b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) szerokość pasa drogowego 12 m.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.60.Wr:**
1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych w rzekach;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) fragment terenu rzeki Rylki,
   b) przy regulacji i przebudowie koryta obowiązuje wprowadzenie biologicznej obudowy brzegów.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.61.Ws:**
1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych w stawach;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) istniejące stawy rybackie do zachowania,
   b) dopuszcza się realizacje pomostu wędkarskiego,
   c) dopuszcza się przebudowę istniejących i realizację nowych urządzeń wodnych na warunkach przepisów odrębnych.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**:.3.62.R, 3.64.R, 3.67.R, 3.69.R, 3.73.R:**
1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
   b) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 uchwały.
   c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**:.3.63.ZL, 3.65.ZL, 3.71.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 5m.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.66.R,RM:**
1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
f) wielkość wydzielanej działki zabudowy zagrodowej minimum 3000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m,
g) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 pkt 1 i 2 uchwały.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.68.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) istniejący cmentarz wojenny wpisany do gminnej ewidencji zabytków do zachowania,
d) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**:.3.70.RZ, 3.75.RZ, 3.76.RZ:**
1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze – łąki i pastwiska;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zakaz realizacji budynków,
b) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m,
c) dopuszcza się realizację elektroenergetycznych sieci napowietrznych i kablowych,
d) dopuszcza się realizację stawów o głębokości do 2,9 m.

13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.72.PRZ:**
1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy rolniczej produkcji zwierzęcej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) dopuszcza się realizację budynku z lokalami socjalnymi i mieszkalnym, bezpośrednio związanymi z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą,
b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %,
c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,5,
d) chów lub hodowla zwierząt w liczbie do 210 DJP,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
f) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.74.RM:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych ogrodniczych i leśnych;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12 m,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
   d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
   e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
   f) istniejący zakład produkcji elementów konstrukcji urządzeń sadowniczych do zachowania,
   g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

§ 16. 1. **W obszarze urbanistycznym Nr 3** – **wieś Cielądz**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu (Sekcja Nr 4) liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.77.KD-Z:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4306E,
   b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) szerokość pasa drogowego 12 m.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.78.ZL, 3.79.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 5m.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.80.R:**
1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
   b) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 uchwały.
   c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 17. 1. **W obszarze urbanistycznym Nr 3** – **wieś Cielądz**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu (Sekcja Nr 5) liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.81.KD-G:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga główna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment terenu pasa drogowego drogi wojewódzkiej Nr 707,
   b) droga o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) szerokość pasa drogowego od 14 m do 25 m.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.82.KD-Z:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment terenu pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4306E,
   b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) szerokość pasa drogowego od 18 m do 22 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą wojewódzką Nr 707 o długości boków równoległych do osi drogi, minimum 10,0 m.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.83.KD-Z:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment terenu pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4306E,
   b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) szerokość pasa drogowego od 12 m do 14 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą wojewódzką Nr 707 wg rysunku planu.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.84.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment terenu pasa drogowego drogi gminnej,
   b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
   c) jezdnia o nawierzchni twardej,
   d) szerokość pasa drogowego od 10 m do 12 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą wojewódzką Nr 707 wg rysunku planu.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.85.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 § 8 pkt 4 uchwały.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.86.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 do 18 m,
   d) przebieg linii rozgraniczającej pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, linie rozgraniczające drogi w istniejących granicach własności z warunkiem uwzględnienia ustaleń zawartych w § 8 pkt 4 uchwały.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.87.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 § 8 pkt 4 uchwały,
   d) szerokość placu do zawracania 20 m.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.88.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) na odcinkach oznaczonych punktami identyfikacyjnymi, wg rysunku planu, linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami własności,
   d) szerokość pasa drogowego 12 m z uwzględnieniem warunku zawartego w § 8 pkt 4 uchwały oraz rysunku planu.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.89.KD-D, 3.90.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 § 8 pkt 4 uchwały.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.91.KD-D, 3.92.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 § 8 pkt 4 uchwały,
   d) szerokość placu do zawracania 20 m.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.94.KD-D, 3.95.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) na odcinkach oznaczonych punktami identyfikacyjnymi, wg rysunku planu, linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami własności,
   d) szerokość pasa drogowego od 10 m do 12 m.

13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.93.KDW i 3.96.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) szerokość placu do zawracania 20 m,
   d) szerokość pasa drogowego od 5 m do 12 m.

14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.97.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) na odcinkach oznaczonych punktami identyfikacyjnymi, wg rysunku planu, linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami własności,
   d) szerokość pasa drogowego od 6 m do 8 m.

15. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.98.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) szerokość pasa drogowego od 6 m do 8 m.

16. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.99.KX:**
1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy;
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.

17. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.100.KP:**
1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny plac;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) nawierzchnia placu jednolita bez wydzielania chodników,
   c) nawierzchnia utwardzona,
   d) w obrębie terenu:
      - dojazdy,
      - parking,
   e) kształtowanie zieleni wysokiej w obrębie placu podporządkowane ekspozycji z placu:
      - na kościół, cmentarz przykościelny z kaplicą cmentarną od strony południowej i południowo-zachodniej,
      - na park od strony południowo-zachodniej,
   f) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

18. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.101.Wr:**
1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych w rzekach;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) fragment rzeki Rylki,
   b) przy regulacji i przebudowie koryta obowiązuje wprowadzenie biologicznej obudowy brzegów.

19. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.102.RZ, 3.158.RZ, 3.167.RZ, 3.178.RZ:**

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze – łąki i pastwiska;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m,
   c) dopuszcza się realizację elektroenergetycznych sieci napowietrznych i kablowych,
   d) dopuszcza się realizację stawów o głębokości do 2,9 m,
   e) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

20. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.103.ZL, 3.110.ZL, 3.111.ZL, 3.112.ZL, 3.113.ZL, 3.134.ZL, 3.139.ZL, 3.177.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 5m.

21. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.104.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 25 % powierzchni działki budowlanej,
   e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 65 %,
   f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
   g) teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowe,
   h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

22. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.105.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 biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
   g) parametry działek budowlanych:
   f) parametry działek budowlanych:
      - wielkość działki budowlanej minimum 1400 m^2,
      - szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 22 m.

23. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.106.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) parametry działek budowlanych:
      - wielkość działki budowlanej zabudowy jednorodzinnej minimum 700 m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
      - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
      - dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej opartej na dojeździe o szerokości minimum 5 m.

24. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.107.P, 3.108.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 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 % a powierzchni sprzedaży do 400 m^2,
   d) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
   e) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   f) parametry działek budowlanych:
      - wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2,
      - szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m.

25. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.109.R, 3.137.R, 3.152.R, 3.157.R, 3.175.R:**
1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
   b) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 uchwały,
   c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
   d) fragment terenu o symbolu 3.157.R, położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków (park – wpis do rejestru 526 z dnia 05.05.1980 r.) obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

26. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.114.R,RM:**
1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12m,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
f) teren stanowi jedną działkę budowlaną,
g) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 pkt 1 i 2 uchwały.

27. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.115.P:**
1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki o wysokości do 25 m,
b) połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
c) dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5,
f) w budynkach o funkcji składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10 % i powierzchni sprzedaży do 400 m^2,
g) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
h) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem stacji demontażu pojazdów i skupu złomu,
i) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2,
- szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
j) istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej do zachowania.

28. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.116.WW:**
1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - ujęcia i stacje wodociągowe;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) istniejąca stacja uzdatniania wody ze zbiornikiem ciśnieniowym do zachowania,
b) strefa ochrony bezpośredniej w granicach terenu,
c) zakaz realizacji obiektów i urządzeń nie związanych z eksploatacją ujęcia i stacji uzdatniania wody,
d) budynki o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej do 6 m,
e) nachylenie połaci dachowych budynków od 5 % do 30 %,
f) liczba miejsc postojowych minimum 2 stanowiska z realizacją w obrębie pasa drogi obsługującej lub w obrębie terenu,
g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 20 %,
h) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 20 % działki budowlanej,
i) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
j) na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wody obowiązują nakazy i zakazy zagospodarowania określone w przepisach odrębnych,
k) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

29. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.117.P:**
1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki o wysokości do 15 m,
b) połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
c) dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5,
f) w budynkach o funkcji składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10 % i powierzchni sprzedaży do 400 m^2,
g) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
h) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
i) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2,
- szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m.

30. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.118.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,
f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 75 %,
g) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
h) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 1200m^2 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.

31. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.119.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,
f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 75 %,
g) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

32. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.120.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.

33. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.121.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.

34. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.122.MNu, 3.124.MNu, 3.125.MNu, 3.127.MNu, 3.128.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) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 800 m^2,
- szerokość frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m.

35. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.123.MNu, 3.126.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) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 600 m^2,
- szerokość frontów działki od strony drogi publicznej minimum 14 m.

36. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.129.MNu:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
b) budynki usługowe 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 60 %,
e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,0,

f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
g) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 600 m^2,
- szerokość frontów działki od strony drogi publicznej minimum 14 m.

37. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.130.MNu, 3.131.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) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 1200 m^2,
- szerokość frontów działki od strony drogi publicznej minimum 12 m.

38. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.132.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 biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
g) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 700 m^2,
- szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m.

39. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.133.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 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 % a powierzchni sprzedaży do 400 m^2,
d) dopuszcza się realizację lokalu lub budynku mieszkalnego związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
f) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
g) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2,
- szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m.

40. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.135.RMu, 3.138.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) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej zabudowy jednorodzinnej minimum 700 m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
- dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej opartej na dojeździe o szerokości minimum 5 m,
i) dom Nr 5 w terenie o symbolu 3.138.RMu, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, realizacja zagospodarowania podlega warunkom przepisów odrębnych.

41. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.136.R,RM:**
1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
f) wielkość wydzielanej działki zabudowy zagrodowej minimum 3000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m,
g) dostępność komunikacyjna do zabudowy zagrodowej poprzez pozostałe fragmenty nieruchomości,
h) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 pkt 1 i 2 uchwały.

42. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.140.P, 3.143.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 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 % a powierzchni sprzedaży do 400 m^2,
d) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
e) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
f) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2,
- szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
g) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

43. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.141.MNu, 3.142.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 biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
   g) parametry działek budowlanych:
   f) parametry działek budowlanych:
      - wielkość działki budowlanej minimum 1000 m^2,
      - szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m.

44. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.144.Ks:**

1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnie ścieków;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej do 9 m,
   b) nachylenie połaci dachowych budynków od 5 % do 30 %,
   c) liczba miejsc postojowych minimum 2 stanowiska z realizacją w obrębie pasa drogi obsługującej lub w obrębie terenu,
   d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %,
   e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
   f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
   g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

45. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.145.R,RM:**

1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12m,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
   d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
   e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
   f) wielkość wydzielanej działki zabudowy zagrodowej minimum 3000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m,
   g) dostępność komunikacyjna do zabudowy zagrodowej poprzez pozostałe fragmenty nieruchomości,
   h) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 pkt 1 i 2 uchwały,
   i) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

46. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.146.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) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej zabudowy jednorodzinnej minimum 700 m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
- dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej opartej na dojeździe o szerokości minimum 5 m.

47. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.147.U:**
1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) budynki usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych do 13 m,
b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej,
d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 65 %,
e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
f) teren stanowi jedną działkę budowlaną,
g) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

48. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.148.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 25 % powierzchni działki budowlanej,
e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 65 %,
f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
g) teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowe,
h) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 1000 m^2,
- szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
i) teren wchodzi w skład obszaru w pisanego do rejestru zabytków (park – wpis do rejestru 526 z dnia 05.05.1980 r.) obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych,
j) istniejące zadrzewienia o charakterze parkowym do zachowania,
k) obowiązuje zachowanie ekspozycji z parkingu na zbiorniki wodne i zieleń parkową w terenie o symbolu 3.150.ZP.

49. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.149.M:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne 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 biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
   f) teren stanowi jedną działkę budowlaną,
   g) teren wchodzi w skład obszaru w pisanego do rejestru zabytków (park – wpis do rejestru 526 z dnia 05.05.1980 r.) obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

50. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.150.ZP:**
1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) istniejące budynki – muszla koncertowa z zapleczem do zachowania,
   c) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do zachowania,
   d) teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
   e) realizacja zagospodarowania w obrębie terenu jest podporządkowana ochronie zadrzewień oraz zbiorników wodnych,
   f) teren wchodzi w skład obszaru w pisanego do rejestru zabytków (park – wpis do rejestru 526 z dnia 05.05.1980 r.) obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych,
   g) realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
   h) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania parku oraz obiektów kultury,
   i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

51. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.151.US:**
1) przeznaczenie - tereny sportu i rekreacji;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) budynki usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
   c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25 % powierzchni działki budowlanej,
   d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 65 %,
   e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,2,
   f) teren stanowi jedną działkę budowlaną,
   g) teren wchodzi w skład obszaru w pisanego do rejestru zabytków (park – wpis do rejestru 526 z dnia 05.05.1980 r.) obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

52. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.153.PRZ:**
1) przeznaczenie terenu - tereny zabudowy rolniczej produkcji zwierzęcej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %,
   b) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,5,
   c) chów lub hodowla zwierząt w liczbie do 160 DJP,
   d) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,

e) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

53. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.154.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) istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z kategorią przeznaczenia,
   c) budynki usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   d) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
   e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % 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 0,8,
   h) teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowe,
   i) parametry działek budowlanych:
      - wielkość działki budowlanej minimum 500 m^2,
      - szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
      - dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej opartej na dojeździe o szerokości minimum 5 m.

54. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.155.MN:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne 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 biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
   f) teren stanowi jedną działkę budowlaną,
   g) fragment terenu, położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków (park – wpis do rejestru 526 z dnia 05.05.1980 r.) obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

55. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.156.KS:**

1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej,
   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
   c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,5,
   d) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
   e) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

56. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.159.OK:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy kościelnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych do 10 m,
   b) połacie dachowe na budynkach o nachyleniu od 30 % do 100 %,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 40 %,

d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,5,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
f) teren stanowi jedną działkę budowlaną,
g) istniejąca budynki zabudowy zagrodowej do zachowania,
h) na fragmencie terenu pomiędzy zachodnią granicą a granicą obszaru, na którym występują ograniczenia sanitarne, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego,
i) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody.

57. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.160.OS:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy kultu religijnego;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynek kościoła pw. Trójcy Świętej do zachowania,
b) zakaz realizacji nowych budynków,
c) cmentarz przykościelny wpisany do rejestru zabytków (Nr 941 z dnia 19.11.1993 r.),
d) kościół i ogrodzenie kościoła, wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
e) realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wg stanu istniejącego,
g) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wg stanu istniejącego,
h) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
i) teren stanowi jedną działkę budowlaną,
j) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

58. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.161.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 biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
f) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 400 m^2,
- szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m,
g) na fragmencie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą obszaru, na którym występują ograniczenia sanitarne, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego,
h) istniejące budynki mieszkalne położone w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
i) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

59. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach **3.162.R i 3.163.R:**
1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

b) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 uchwały przy zachowaniu wymogów sanitarnych w pasie szerokości 50 m od granic cmentarza grzebalnego w tym zakazu realizacji lokalnych ujęć wody,

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

60. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.164.ZC:**

1) przeznaczenie – cmentarze czynne;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) fragment terenu obejmujący stary cmentarz rzymsko – katolicki, wpisany do rejestru zabytków (Dec Nr 807 z dnia 20.11.1991 r.),
   b) kaplica cmentarna wpisana do gminnej ewidencji zabytków,
   c) realizacja zagospodarowania w obrębie zabytków podlega ochronie konserwatorskiej na warunkach przepisów odrębnych,
   d) w programie zagospodarowania cmentarza dom przedpogrzebowy lub kostnica,
   e) łączna powierzchnia zabudowy budynków: domu przedpogrzebowego i kostnicy do 300 m^2,
   f) wysokość budynków domu przedpogrzebowego i kostnicy do 9 m,
   g) połacie dachowe o nachyleniu od 5% do 100%,
   h) odległość budynków od linii rozgraniczającej przylegających dróg minimum 6 m,
   i) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % powierzchni cmentarza,
   j) w zagospodarowaniu cmentarza wymagane jest uwzględnienie rezerwy terenów grzebalnych pod mogiły zbiorowe o powierzchni minimum 0,05ha,
   k) teren nie podlega podziałowi na działki budowlane.

61. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.165.R,RM:**

1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
   b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12 m,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
   d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,05 do 0,7,
   e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
   f) wielkość wydzielanej działki zabudowy zagrodowej minimum 3000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m,
   g) dopuszcza się realizację zagospodarowania wg zasad określonych w § 11 pkt 1 i 2 uchwały,
   h) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

62. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.166.RMu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch 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) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej zabudowy jednorodzinnej minimum 700 m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
- dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej opartej na dojeździe o szerokości minimum 5 m,
i) na fragmencie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą obszaru, na którym występują ograniczenia sanitarne, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego,
j) istniejące budynki mieszkalne położone w odległości mniejszej niż 50 m od granic cmentarza do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
k) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

63. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.168.ZD:**
1) przeznaczenie – tereny ogrodów działkowych;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) zakaz realizacji budynków,
b) dopuszczalna realizacja altan o wysokości do 4 m, powierzchni zabudowy do 30 m^2, i nachyleniu połaci dachowych od 30% do 100%,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach rodzinnego ogrodu minimum 80 %,
d) odległość altan od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej Nr 707 minimum 10 m,
e) teren nie podlega podziałowi na działki budowlane.

64. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.169.MWu:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych,
b) wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych,
c) wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
d) połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5,
g) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
h) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 200 m^2,
- szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m,
- dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej opartej na dojeździe o szerokości minimum 5 m,
i) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

65. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach**: 3.170.MNu, 3.171.MNu, 3.172.MNu, 3.173.MNu, 3.174.MNu:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
b) budynki 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 0,2 do 0,6,
f) udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
g) parametry działek budowlanych:
- wielkość działki budowlanej minimum 400 m^2,
- szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
h) na fragmencie terenu o symbolu 3.170.MNu, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą obszaru, na którym występują ograniczenia sanitarne, dopuszcza się realizację obiektów budowlanych z wyjątkiem mieszkalnych i związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego,
i) zakaz realizacji lokalnych ujęć wody na terenach o symbolach 3.170.MNu i 3.171.MNu, w odległości mniejszej niż 150 m od granic cmentarza grzebalnego.

66. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **3.176.ZL:**
1) przeznaczenie: lasy;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) na użytkach leśnych dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
b) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5m,
c) budynki mieszkalne i usługowe zabudowy leśnej o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
d) wysokość pozostałych budynków do 9 m,
e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej zabudowy leśnej do 35%,
f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej zabudowy leśnej od 0,1 do 0,6,
g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 50% działki budowlanej zabudowy leśnej,
h) realizacja budynków i budowli wyłącznie związanych z gospodarką leśną.

Rozdział 4
Postanowienia końcowe

§ 18. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz wieś Cielądz, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 7 do uchwały.

§ 19. Tracą moc obowiązującą uchwały:
1) Nr XXXVII/230/2002 Rady Gminy Cielądz z dnia 26 września 2002r. w sprawie zmiany planu przestrzennego zagospodarowania gminy Cielądz (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 4, poz. 37);
2) Nr IV/27/03 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 lutego 2003r. w sprawie zmiany planu przestrzennego zagospodarowania gminy Cielądz (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 126, poz. 1278);
3) Nr XXXII/150/2006 Rady Gminy Cielądz z dnia 3 lutego 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmentu obszaru wsi Cielądz (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 74 poz. 641 z 09 marca 2006r.);
4) Nr XXVI/111/2012 Rady Gminy Cielądz z dnia 26 listopada 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty obszaru wsi Cielądz (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 31 grudnia 2012 r. poz. 4745);

5) Nr XXVII/174/2017 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 czerwca 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 19 lipca 2017 poz. 3363) w zakresie terenów o symbolach: 3.19.KD-Z, 3.20.KD-D, 3.21.KD-D, 3.22.MNu, 3.23.MNu, 3.24.MNu, 3.25.RMu, 3.26.RMu, 3.30.KD-Z, 3.31.KD-D, 3.32.KD-D, 3.33.KD-D, 3.34.KD-X, 3.35.U, 3.36.P, 3.37.U, 3.38.MNu, 3.39.MNu, 3.40.MNu, 3.41.MNu, 3.42.MNu, 3.43.MNu, 3.44.MNu, 3.46.MW, 3.47.MNu, 3.48.MNu, 3.49.KD-D, 3.50.U.

§ 20. 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.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Ci elądz.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXXII/196/17 z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz. Na części wskazanego terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone uchwałami:

1) Nr XXXVII/230/2002 Rady Gminy Cielądz z dnia 26 września 2002r. w sprawie zmiany planu przestrzennego zagospodarowania gminy Cielądz (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 4, poz. 37);
2) Nr IV/27/03 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 lutego 2003r. w sprawie zmiany planu przestrzennego zagospodarowania gminy Cielądz (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 126, poz. 1278);
3) Nr XXXII/150/2006 Rady Gminy Cielądz z dnia 3 lutego 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmentu obszaru wsi Cielądz (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 74 poz. 641 z 09 marca 2006r.);
4) Nr XXVI/111/2012 Rady Gminy Cielądz z dnia 26 listopada 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty obszaru wsi Cielądz (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 31 grudnia 2012 r. poz. 4745);
5) Nr XXVII/174/2017 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 czerwca 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 19 lipca 2017 poz. 3363).

Projekt planu podlegał procedurze określonej przepisami art 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami) i uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia:
- Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Rawie Mazowieckiej,
- właściwych instytucji i urzędów określonych przepisami prawa.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.

Dokumentacja planu (projekt planu wraz z prognozą) podlegała wyłożeniu do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia wpłynęły 2 pisma zawierające uwagi, które zostały rozpatrzone w następujący sposób.

Omówienie dotyczące uwagi zawartej w piśmie Nr 1.

Treść uwagi.

W piśmie wniesiono sprzeciw w zakresie przeznaczenia terenu pod realizację fermy produkcji zwierzęcej na działce Nr 1127.

Uzasadnienie uwag zawartych w piśmie.

Obiekt fermowy przysporzy uciążliwości w postaci fetoru i hałasu oraz pogorszy jakość życia a także obniży atrakcyjność mieszkaniową gruntów na terenie naszej wsi. W piśmie nie przytoczono żadnych faktów na poparcie ogólnych tez uzasadnienia uwagi.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

Projekt planu miejscowego wyznaczył teren o symbolu 3.72.PRZ - tereny zabudowy rolniczej produkcji zwierzęcej na działce ewidencyjnej Nr 1127 położonej przy drodze powiatowej Nr 4302E. Teren położony jest w odległości co najmniej 500 m od:
- pasma zabudowy we wsi Gułki,
- zabudowy mieszkaniowej we wsi Cielądz,
- siedliska zabudowy zagrodowej we wsi Cielądz na działce Nr 872.

Teren zabudowy rolniczej produkcji zwierzęcej jest izolowany od zabudowy wsi Cielądz kompleksem leśnym Lasów Państwowych oraz pasem drzewostanu w dolinie rz. Rylki od zabudowy wsi Gułki. Kierunek dominujących wiatrów z południowego zachodu na północny wschód skutkuje przenoszeniem odorów od ww zabudowy na tereny gruntów ornych i lasów położonych po północno-wschodniej stronie drogi wojewódzkiej Nr 707. Projekt planu zakłada rozwój istniejącego wielkoobszarowego gospodarstwa rolnego z ograniczeniem na wskazanym terenie chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 210 DJP. Celem takiego rozwiązania jest ograniczenie wielkości stada w istniejącym ośrodku produkcji zwierzęcej (teren o symbolu 3.153.PRZ) położonym bezpośrednio przy zabudowie mieszkaniowej, usługowej, terenach rekreacyjno-sportowych i zabytkowym parku w centrum ośrodka gminnego w Cielądzu.

Analizując literaturę przedmiotu nie spotkano się z sytuacjami negatywnego oddziaływania obiektu fermowego produkcji zwierzęcej na środowisko zamieszkania, który jest położony co najmniej

500 m do zabudowy mieszkaniowej. Ściany zieleni wysokiej wprowadzają dodatkowy element ochrony środowiska zamieszkania. Zmiana lokalizacji obiektu fermowego w odległość dalszą od terenów wsi Gułki (położnego koncentrycznie w stosunku do zabudowy mieszkaniowej), każdorazowo powoduje zbliżenie obiektu do zabudowy wsi Cielądz lub wsi Niemgłowy.
Z uwagi na powyższe postanowiono rozpatrzyć uwagę negatywnie i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Cielądz.

<u>Omówienie dotyczące uwag zawartych w piśmie Nr 2.</u>
Treść uwag.
W piśmie wniesiono uwagi:
a) o dopuszczeniu na działce Nr 828 realizacji budynków magazynowych, składowych i suszarni,
b) dopuszczenia w granicach gospodarstwa rolnego innych działalności pozarolniczych z zakresu produkcji, usług i przetwórstwa rolno-spożywczego,
c) dotyczące zapisów zawartych w § 15 ust. 13 pkt. 2 lit. d), dotyczącym terenu o symbolu 3.72.PRZ, ze zmianą wskaźnika chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 210 DJP, na „w liczbie przekraczającej 210 DJP”,
d) dotyczące zapisów zawartych w § 15 ust. 13 pkt. 2 lit. f), dotyczącym terenu o symbolu 3.72.PRZ, ze skreśleniem warunku, że teren stanowi jedną działkę budowlaną,
e) dotyczące zapisów zawartych w § 17 ust. 52 pkt. 2 lit. c), dotyczącym terenu o symbolu 3.153.PRZ, ze zmianą wskaźnika chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 160 DJP, na „w liczbie przekraczającej 60 DJP”,
f) dotyczące zapisów zawartych w § 17 ust. 52 pkt. 2 lit. e), dotyczącym terenu o symbolu 3.153.PRZ, ze skreśleniem warunku, że teren stanowi jedną działkę budowlaną.

Uzasadnienie uwag zawartych w piśmie.
W piśmie uzasadniono powyższe uwagi w sposób następujący:
1. Plan miejscowy powinien być zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Cielądz w którym w strefie BPR dopuszczono realizację obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości stada powyżej 60 DJP bez ograniczeń górnej granicy DJP.
2. Ustalone projektem planu ograniczenia wielkości stada w stosunku do przeznaczenia planu z czasu w jakim nabywałem gospodarstwo, może stanowić podstawę o wystąpienie o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Gminy Cielądz zgodnie z art. 101 ustawy o samorządzie gminy. Ponadto ograniczenia dają podstawę do roszczeń wynikających z art. 36 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag.
Projekt planu miejscowego wyznaczył teren o symbolu 3.72.PRZ - tereny zabudowy rolniczej produkcji zwierzęcej na działce ewidencyjnej Nr 1127 położonej przy drodze powiatowej Nr 4302E. Teren położony jest w odległości co najmniej 500 m od:
- pasma zabudowy we wsi Gułki,
- zabudowy mieszkaniowej we wsi Cielądz,
- siedliska zabudowy zagrodowej we wsi Cielądz na działce Nr 872.
W ustaleniach szczegółowych do terenu wprowadzono ograniczenie w zakresie chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 210 DJP.
Projekt planu miejscowego wyznaczył teren o symbolu 3.173.PRZ - tereny zabudowy rolniczej produkcji zwierzęcej na działkach ewidencyjnych Nr 825, 826 i cz. działki 812/2 położonych przy zabytkowym parku. Teren położony jest w odległości:
- od 20 m do 120 m od budynków mieszkalnych,
- 40 m od zabytkowego parku i terenów rekreacyjno-sportowych,
- 180 m od gminnego domu kultury.
Teren jest izolowany od ww zabudowy wyłącznie ogrodzeniem.
W ustaleniach szczegółowych do terenu wprowadzono ograniczenie w zakresie chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 160 DJP.
Projekt planu miejscowego w ramach areału gospodarstwa rolnego wnoszącego uwagi (Działki ewidencyjne Nr 811/2, 828, 831, 833, 835, 840/1, 840/2, 846 1102, 1122, 1127) wyznaczył tereny o symbolu R – tereny rolnicze. W ustaleniach planu dopuszczono na tych terenach realizację wg poniższych warunków:
1) na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu R, dopuszcza się realizację
   a) ujęć wód i przydomowych (zakładowych) oczyszczalni ścieków,
   b) zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych,

c) przekryć tunelowych i szklarni do produkcji roślinnej,
d) obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych;

3) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu „R", obowiązują zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) wysokość budynków – maksymalnie do 12 m,
b) nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
d) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy rolniczej od 0,05 do 0,7,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy rolniczej minimum 30 %,
f) wielkość wydzielanej działki zabudowy rolniczej minimum 3000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m,
g) zakaz realizacji budynków na gruntach klasy III i wyższych oraz trwałych użytkach zielonych.

Odnosząc się do uzasadnienia uwag należy zauważyć co następuje.

1. Ustalenia studium nie przekładają się bezpośrednio na treść ustaleń planu miejscowego. Przytoczony w uzasadnieni uwag warunek, mówiący, że tylko w strefach BPR istnieje możliwość przeznaczenia terenu pod realizację obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 60 DJP a na pozostałym obszarze gminy przeznaczenie terenu pod realizację takich obiektów jest sprzeczne z prawem. Tym niemniej, projekt planu musi w swych ustaleniach uwzględniać przepisy odrębne wynikające z ochrony środowiska zamieszkania. Przepisy ustaw, jakie zostały wprowadzone w okresie po nabyciu przez wnoszącego uwagi gospodarstwa rolnego, wymagają zastosowania i przestrzegania w treści planu miejscowego. Rada Gminy ma prawo uchwalać warunki mające na celu ochronę środowiska zamieszkania o czym mowa w treści studium w przedmiocie sprawy (rozdział 3.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej tekstu studium).
2. W uzasadnieniu uwag sformułowano tezę, że wnoszący uwagi będzie skarżył Gminę Cielądz o odszkodowanie z tytułu utraty wartości gospodarstwa rolnego oraz zaskarżał uchwałę w sprawie planu miejscowego celem jej uchylenia w trybie art. 101 ustawy samorządowej. W uzasadnieniu nie podano jakie uprawnienia i prawa nabyte są naruszone projektem planu. Należy podkreślić, że:
   - ustalenia planu miejscowego obowiązującego do dnia 31.12.2003 r. zostały skreślone mocą ustawy i gmina nie ponosi konsekwencji prawnych i finansowych z tytułu odjęcia praw nabytych,
   - uchwałą Nr XXXV/166/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2013r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz gmina określiła kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze gminy,
   - do chwili obecnej nie był sporządzony plan miejscowy na przedmiotowych terenach a wnoszącemu uwagi przysługuje prawo realizacji zagospodarowania wyłącznie w trybie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przy spełnieniu wszystkich przepisów odrębnych w tym dotyczących ochrony środowiska zamieszkania.

   Podkreślić należy, że tak sformułowane uzasadnienie ma charakter nieuprawnionego szantażu wywieranego na organie Samorządu Gminy.

<u>Odnosząc się do poszczególnych uwag stwierdza się co następuje.</u>

1. Uwaga (2a) o dopuszczeniu na działce Nr 828 realizacji budynków magazynowych, składowych i suszarni, jest bezprzedmiotowa z uwagi na zapisy planu miejscowego dopuszczające wg formuły przytoczonej wstępie uzasadnienia, dla terenów o symbolu R. Na działce Nr 828 stycznie do istniejącej fermy występują grunty klasy IVa, na których będzie możliwe wnioskowane zagospodarowanie.
   Z uwagi na powyższe postanowiono rozpatrzyć uwagę negatywnie i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Cielądz jako bezprzedmiotową.

2. Uwaga (2b) o dopuszczeniu w granicach gospodarstwa rolnego innych działalności pozarolniczych z zakresu produkcji, usług i przetwórstwa rolno-spożywczego. W rejonie wsi Cielądz w skład gospodarstwa rolnego wchodzą między innymi działki ewidencyjne Nr 811/2, 828, 831, 833, 835, 840/1, 840/2, 846 1102, 1122, 1127. Działki te zostały przeznaczone pod rolnictwo. Większość terenu działek to grunty rolne klasy III podlegające szczególnej ochronie. Ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Cielądz nie wyznaczono na tych działkach terenów promowanych do rozwoju funkcji pozarolniczych z zakresu produkcji, usług i przetwórstwa rolno-spożywczego. Uwaga nie może być uwzględniona z uwagi na jednoznaczną sprzeczność z ustaleniami studium oraz z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów rolnych najwyższej jakości.

Z uwagi na powyższe postanowiono rozpatrzyć uwagę negatywnie i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Cielądz.

3. Uwaga (2c) dotycząca zapisów zawartych w § 15 ust. 13 pkt. 2 lit. d), w terenie o symbolu 3.72.PRZ, ze zmianą wskaźnika chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 210 DJP, na „w liczbie przekraczającej 210 DJP".
   Propozycja zmiany zapisu ograniczającego wskaźnik DJP zmierza do wyeliminowania możliwości regulowania planem miejscowym sposobu zagospodarowania terenów produkcji zwierzęcej. Uwzględnienie proponowanego zapisu pozwoli na budowę fermy o wielkości 210 DJP ale również 1000 DJP, 2000 DJP i większej. Taki zapis jest wyrażeniem zgody przez Radę Gminy na dowolną wielkość obiektów fermowych. Równie dobrze mogłoby nie być żadnych zapisów w zakresie wskaźnika DJP co byłoby naruszeniem zasad sporządzenia planu miejscowego określonych przepisami art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm) oraz art. 72 ust. 1 pkt 6 oraz art. 113 i 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019r. poz. 1396 ze zm.).
   Z uwagi na powyższe postanowiono rozpatrzyć uwagę negatywnie i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Cielądz.

4. Uwaga (2d) dotycząca zapisów zawartych w § 15 ust. 13 pkt. 2 lit. f), w terenie o symbolu 3.72.PRZ, ze skreśleniem warunku, że teren stanowi jedną działkę budowlaną.
   Zgodnie z przepisami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm) w planie miejscowym określa się między innymi zasady scalenia i podziału nieruchomości oraz minimalną wielkość działki budowlanej. W projekcie planu założono, że w terenie będzie realizowany obiekt fermowy z budynkami wzajemnie zintegrowanymi funkcjonalnie. Skreślenie warunku jest niewystarczające dla spełnienia wymogów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagane jest określenie zasad podziału. W uwadze nie określono na jakie działki i o jakich funkcjach należy dopuścić podział nieruchomości. Należy jednocześnie zauważyć, że dopuszczenie podziału ośrodka fermowego oraz utworzenie w konsekwencji wielu własności spowoduje, że na każdej nowej działce budowlanej może powstać obiekt o wielkości do 210 DJP. Przy wydzieleniu 4 nieruchomości w obrębie terenu o symbolu 3.72.PRZ, może powstać zespół fermowy o wielkości 840 DJP, co jest sprzeczne z założeniami polityki rozwoju przestrzennego określonymi w studium.
   Z uwagi na powyższe postanowiono rozpatrzyć uwagę negatywnie i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Cielądz.

5. Uwaga (2e) dotycząca zapisów zawartych w § 17 ust. 52 pkt. 2 lit. c), dotyczącym terenu o symbolu 3.153.PRZ, ze zmianą wskaźnika chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 160 DJP, na „w liczbie przekraczającej 60 DJP",
   Propozycja zmiany zapisu ograniczającego wskaźnik DJP zmierza do wyeliminowania możliwości regulowania planem miejscowym sposobu zagospodarowania terenów produkcji zwierzęcej. Uwzględnienie proponowanego zapisu pozwoli na budowę fermy o wielkości 210 DJP ale również 1000 DJP, 2000 DJP i większej. Taki zapis jest wyrażeniem zgody przez Radę Gminy na dowolną wielkość obiektów fermowych. Równie dobrze mogłoby nie być żadnych zapisów w zakresie wskaźnika DJP co byłoby naruszeniem zasad sporządzenia planu miejscowego określonych przepisami art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm) oraz art. 72 ust. 1 pkt 6 oraz art. 113 i 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019r. poz. 1396 ze zm.).
   Z uwagi na powyższe postanowiono rozpatrzyć uwagę negatywnie i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Cielądz.

6. Uwaga (2f) dotycząca zapisów zawartych w § 17 ust. 52 pkt. 2 lit. e), dotyczącym terenu o symbolu 3.153.PRZ, ze skreśleniem warunku, że teren stanowi jedną działkę budowlaną.
   Zgodnie z przepisami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm) w planie miejscowym określa się między innymi zasady scalenia i podziału nieruchomości oraz minimalną wielkość działki budowlanej. W projekcie planu założono, że w terenie zachowuje się istniejący obiekt fermowy z budynkami wzajemnie zintegrowanymi funkcjonalnie. Skreślenie warunku jest niewystarczające dla spełnienia wymogów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagane jest określenie zasad podziału. W uwadze nie określono na jakie działki i o jakich funkcjach należy dopuścić podział nieruchomości. Należy jednocześnie zauważyć, że dopuszczenie podziału ośrodka fermowego oraz utworzenie w konsekwencji wielu

własności spowoduje, że na każdej nowej działce budowlanej może powstać obiekt o wielkości do 210 DJP. Przy wydzieleniu 4 nieruchomości w obrębie terenu o symbolu 3.72.PRZ, może postać zespół fermowy o wielkości 840 DJP, co jest sprzeczne z założeniami polityki rozwoju przestrzennego określonymi w studium.

Z uwagi na powyższe postanowiono rozpatrzyć uwagę negatywnie i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Cielądz.

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, przyjętego uchwałą Nr XXXV/166/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2013r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz.

Podstawowymi ustaleniami STUDIUM dla obszaru są:

1) umiejscowienie we wsi Cielądz gminnego ośrodka usługowego z podstawowymi obiektami administracji samorządowej;
2) kierunki rozwoju przestrzennego poszczególnych fragmentów obszaru o treści:
   - obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji (B1),
   - obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji (B2),
   - obszary usług o znaczeniu lokalnym (U),
   - obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji (BP),
   - obszary fermowych obiektów produkcji zwierzęcej (BPR),
   - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z ograniczeniem możliwości przeznaczenia pod zabudowę (R1),
   - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów (R2),
   - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów (R3),
   - obszary trwałych użytków zielonych (RZ),
   - obszary leśne (ZL),
   - obszary wód w stawach i rzekach (W),
   - obszary Parków (ZP),
   - obszary zieleni cmentarnej (ZC),
   - obszary rodzinnych ogrodów działkowych (ZD).

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

- zachowanie istniejących kategorii przeznaczenia terenu na fragmentach posiadających plan miejscowy,
- wyznaczenie oferty terenowej pod zabudowę produkcyjną magazyny i składy,
- zastosowanie wskaźników zagospodarowania określonych ustaleniami studium,
- wprowadzenie zasad zagospodarowania na obszarach rolniczych regulujących możliwość zabudowy.

Należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w zmianie planu miejscowego są zgodne z przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w STUDIUM.

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

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest:

- uwzględnienie wniosków inwestorów,
- uwzględnienie kierunków rozwoju obszarów określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz,
- objęcie ustaleniami planu miejscowego wszystkich terenów położonych w granicach administracyjnych wsi,
- dostosowanie ustaleń planów miejscowych dotychczas obowiązujących do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw prawa materialnego, a w tym

zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, lokalnych standardów zagospodarowania oraz szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
   - określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy w zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu,
   - ukierunkowanie rozwoju zabudowy rolniczej na tereny położone przy istniejących drogach wyposażonych w infrastrukturę techniczną;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych obszarów poprzez:
   - zachowanie istniejącej zabudowy i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie wysokości zabudowy,
   - uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej zabytkowego parku i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez uwzględnienie stanu i warunków zagospodarowania, obszar planu wyposażony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, nie posiada znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
   - uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych oraz zachowanie wglądu na obiekty zabytkowe,
   - objęcie ochroną obszarów znalezisk archeologicznych;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania oraz wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową;
6) walory ekonomiczne przestrzeni ograniczając zabudowę do obszarów z terenami uzbrojonymi;
7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie nowych terenów na cele publiczne za wyjątkiem wymaganych poszerzeń linii rozgraniczających dróg;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zachowanie ciągłości przebiegu drogi wojewódzkiej Nr 707 w obszarze zabudowanym;
9) potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie samorządowych obiektów ośrodka gminnego;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze są zabezpieczone istniejącymi urządzeniami;
11) udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej i ma to odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej,
12) jawność i przejrzystość procedur planistycznych,
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wyposażone w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

Uwzględniono ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego na fragmentach obszaru, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni. W tym zakresie projekt planu miejscowego, wyznacza tereny nowej zabudowy w układzie koncentrycznym do centrum miejscowości i na zasadzie kontynuacji.
Realizacja zagospodarowania nie wymusza wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Tereny zabudowy położone są w zwartej strukturze zabudowy wsi o znacznym stopniu uzbrojenia terenu.
Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne, , uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia sposobu realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest stworzenie regulatora prawnego zagadnień związanych z realizacją zagospodarowania przestrzeni oraz określenie możliwych terenów, jakie mogą być dodatkowo przeznaczone do zabudowy.
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.	0,237	1. Wzrost wartości gruntów komunalnych	0
2. Nakłady na odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości.	0	2. Dochody z tytułu renty planistycznej	0,462
3. Opracowanie planu miejscowego.	0,020	3. Dochody opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.	0
4. Podziały geodezyjne.	0,100	4. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej związanej z budową infrastruktury technicznej.	0,421
5. Opłaty z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej lub leśnej.	0,048	5. Dochody z tytułu wzrostu podatków i dzierżaw.	0,269 mln zł/rok
6. Budowa dróg z oświetleniem	1,661		
7. Budowa pozostałych sieci infrastruktury technicznej.	1,560		
Razem wydatki.	3,626	Razem dochody	0,883 i 0,269 mln zł/rok

Porównując wydatki i dochody należy podkreślić małą pewność pozyskania dochodów z opłaty planistycznej z uwagi niski obrót nieruchomościami w celach budowlanych. Należy się spodziewać wzrostu rocznych dochodów z tytułu podatków z terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą po ich zagospodarowaniu.

Sposób realizacji, zapisanych w zmianie planu miejscowego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania został określony w załączniku Nr 7 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz.

Dla zobrazowania zobowiązań samorządu wynikających z uchwalenia zmiany 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 omówień rozdziałów wcześniejszych wynika, że na obszarze planu nie wystąpią przypadki, o których mowa w przytoczonym przepisie. Wskazują na to następujące przesłanki:

- z tytułu uchwalenia planu nie nastąpią istotne ograniczenia dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
- właściciele terenów rolnych przeznaczonych pod komunikacje mogą w dalszym ciągu uprawiać je rolniczo,
- projekt zmiany planu miejscowego przeznacza 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 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).

<u>Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.</u>

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Cielądz podjęła uchwałę Nr XVI.103.2016 z dnia 17 maja 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cielądz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Cielądz. W uchwale zostało zapisane zobowiązanie do kontynuacji i zakończenia procedury sporządzenia planów miejscowych (zmian planów) dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do takiego działania oraz wskazano na zamiar sporządzenia planów miejscowych zgodnie z treścią studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cielądz.

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 2018 r. poz. 1945 z późn. 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 2018 r. poz. 2081z późn. 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 wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wpłynęły 2 pisma zawierające uwagi do ustaleń projektu planu, uwagi zostały rozstrzygnięte negatywnie;
- 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.

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr X/73/19
Rady Gminy Cielądz
z dnia 30 października 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA

NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz.

Nr uwagi	Data wpływu pisma z uwagami	Osoba wnosząca uwagi i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzy-gnięcie uwagi
1	18.07.2019 r.	Mieszkańcy wsi Gułki (56 podpisów)	sprzeciw w zakresie przeznaczenia terenu pod realizację fermy produkcji zwierzęcej na działce Nr 1127	Działka Nr 1127	Teren o symbolu 3.72.PRZ - tereny zabudowy rolniczej produkcji zwierzęcej.	Uwaga odrzucona
2a	12.08.2019 r.	M J Cielądz	dopuścić na działce Nr 828 realizacji budynków magazynowych, składowych i suszarni	Działki Nr 828	Teren o symbolu 3.153.PRZ - tereny zabudowy rolniczej produkcji zwierzęcej.	Uwaga odrzucona
2b			dopuścić w granicach gospodarstwa rolnego innych działalności pozarolniczych z zakresu produkcji, usług i przetwórstwa rolno-spożywczego	działki ewidencyjne Nr 811/2, 828, 831, 833, 835, 840/1, 840/2, 846, 1102, 1122, 1127	Tereny o symbolu R przeznaczone pod rolnictwo.	Uwaga odrzucona
2c			dotycząca zapisów zawartych w § 15 ust. 13 pkt. 2 lit. d), dotyczącym terenu o symbolu 3.72.PRZ, ze zmianą wskaźnika chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 210 DJP, na „w liczbie przekraczającej 210 DJP”	Działka Nr 1127	Teren o symbolu 3.72.PRZ.	Uwaga odrzucona
2d			dotycząca zapisów zawartych w § 15 ust. 13 pkt. 2 lit. f), dotyczącym terenu o symbolu 3.72.PRZ, ze skreśleniem warunku, że teren stanowi jedną działkę budowlaną	Działka Nr 1127	Teren o symbolu 3.72.PRZ.	Uwaga odrzucona
2e			dotycząca zapisów zawartych w § 17 ust. 52 pkt. 2 lit. c), dotyczącym terenu o symbolu 3.153.PRZ, ze zmianą wskaźnika chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 160 DJP, na „w liczbie przekraczającej 60 DJP”	Działki Nr 825, 826 i cz. działki 812/2	Teren o symbolu 3.153.PRZ.	Uwaga odrzucona
2f			dotycząca zapisów zawartych w § 17 ust. 52 pkt. 2 lit. e), dotyczącym terenu o symbolu 3.153.PRZ, ze skreśleniem warunku, że teren stanowi jedną działkę budowlaną	Działki Nr 825, 826 i cz. działki 812/2	Teren o symbolu 3.153.PRZ.	Uwaga odrzucona

Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr X/73/19
Rady Gminy Cielądz
z dnia 30 października 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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, wieś Cielądz, zostaną wyznaczone tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową oraz nową zabudowę produkcyjną. Zostaną wyznaczone tereny pod poszerzenia dróg dojazdowych do działek budowlanych. 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 2019 r. poz. 506 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,
   - cmentarzy gminnych,
   - wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz,
   - zieleni gminnej i zadrzewień.

   Do zadań związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy i rozwoju terenów zieleni należą:
   - wykup terenu pod gminne drogi publiczne i powiększenie cmentarza o powierzchni 1,58 ha,
   - budowa nawierzchni jezdni w ulicy o powierzchni 7100 m^2,
   - budowa oświetlenia ulic na długości 1420 m,
   - budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości 860 m,
   - budowa sieci wodociągowej o długości 1000 m.

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 z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Polsce (ERDF) oraz w oparciu o umowy wspólnych przedsięwzięć samorządowo-prywatne. Poszczególne tytuły inwestycyjne będą promowane do uwzględnienia w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.