UCHWAŁA NR XXVI/146/2021
RADY GMINY BIELAWY

z dnia 19 maja 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, fragmenty wsi Oszkowice i Stare Orenice

Na podstawie Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378), 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 2021 r. poz. 741), w związku z uchwałą Nr IV/30/2019 Rady Gminy Bielawy z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy na fragmentach wsi Oszkowice i Stare Orenice, Rada Gminy Bielawy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, fragmenty wsi Oszkowice i Stare Orenice - uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, fragmenty wsi Oszkowice i Stare Orenice, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy przyjętego uchwałą Nr XXXIX/162/2017 Rady Gminy Bielawy z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy.

§ 3. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, fragmenty wsi Oszkowice i Stare Orenice.

2. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek miejscowego planu, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały.

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

4. Obowiązujący zakres rysunku miejscowego planu obejmuje:

1) oznaczenie terenów 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;

4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;

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

8) oznaczenie linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

9) granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

10) granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych;

11) granice stref ochrony archeologicznej.

5. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5% dla terenów, o symbolach: 18.08.RM, 18.10.P, 18.11.P, 29.11.RMu, 29.13.P, 29.14.P.

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

7. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie obszary nie występują;

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

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

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

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

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

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

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

3) **"terenach"** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;

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

5) **"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;

6) **"granicach obszaru objętego rysunkiem planu miejscowego"** - 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 miejscowego elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m;

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

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

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

11) **"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;

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

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

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;

16) **"badaniach archeologicznych w formie nadzoru"**, należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

1) **"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, socjalnych, zakładowych miejsc zamieszkania zbiorowego, technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) **"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;

3) **"tereny zabudowy zagrodowej"**, 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, z niezbędną do funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną w tym lokalnymi ujęciami wody;

4) **"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,

- zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie, w skład której wchodzi budynek mieszkalny, 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;

5) **„tereny wód powierzchniowych – rowy"** oznaczonym symbolem **"WSw",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących rowów w linii brzegu z zielonymi terenami nadbrzeżnymi w granicach własności;

6) **"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.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania.

§ 5. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunku planu miejscowego:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 6 i § 7 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 miejscowego planu punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii zabudowy oraz zwymiarowaniem;

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

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

6) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych na istniejących budynkach, które są usytuowane fragmentem obrysu zewnętrznego murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą przylegającej drogi, ale bez prawa rozbudowy w kierunku przylegającej ulicy, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;

7) 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;

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

9) 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;

10) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:

a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę 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.

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

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **18.08.RM:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, do 10,0 m,

- wysokość pozostałych budynków - do 12,0 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 15 m;

- główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 5 % do 100 %,

- połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 2 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,02 do 1,4,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów
  i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10 %,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- w sytuacji wystąpienia kolizji zabudowy lub zagospodarowania terenu, z urządzeniami melioracji wymagana jest przebudowa urządzeń z zachowaniem funkcjonowania systemu na warunkach przepisów odrębnych,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegającej drogi, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych - minimum 1 stanowisko,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
- w sytuacji braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej ścieki te mogą być odprowadzane do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do zakładowej (przydomowej) oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **18.09.WSw:**

1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych - rowy;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) koryto Kanału Łazin - Borów z zielenią nadbrzeżną,

b) dopuszcza się obudowę koryta w kanał kryty,

c) dopuszcza się likwidację fragmentu koryta Kanału Łazin - Borów pod warunkiem wyprzedzającej realizacji koryta zastępczego w terenach o symbolach 18.10.P, 18.11.P, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

d) na terenie zlikwidowanego fragmentu koryta Kanału Łazin - Borów obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenu o symbolu 18.10.P.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **18.10.P:**

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki o wysokości do 35 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,0,
- w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10%,
- w obrębie terenu dopuszcza się realizację zastępczego koryta Kanału Łazin - Borów przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej, pod warunkiem nie wykraczania oddziaływaniem na tereny sąsiednie skutkującym koniecznością wyznaczania stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do zachowania,
- ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji budynków, dopuszczalna realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów
i urządzeń dopuszczonych planem,

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

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

- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

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

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,

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

- w sytuacji wystąpienia kolizji zabudowy lub zagospodarowania terenu, z urządzeniami melioracji wymagana jest przebudowa urządzeń z zachowaniem funkcjonowania systemu na warunkach przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu , należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

- wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z drogi gminnej nr 105020E oraz dróg wewnętrznych i dojazdów, na warunkach przepisów odrębnych,

- dostępność komunikacyjna do drogi wojewódzkiej nr 703 na warunkach przepisów odrębnych,

- wskaźnik wyposażenia działki budowlanej w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, dla obiektów o funkcji handlu: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

- wskaźnik wyposażenia działki budowlanej w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: minimum 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,

- wskaźnik wyposażenia działki budowlanej w stanowiska do parkowania i stanowiska wyładowcze (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych: minimum 1 stanowisko na każde 4000 m^2 powierzchni użytkowej budynku,

- dopuszcza się realizację stanowisk do parkowania w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dojazdów obsługujących działki budowlane oraz w ramach parkingów zakładowych na warunkach przepisów odrębnych,

e) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- na terenie dopuszcza się realizację zakładowych sieci infrastruktury technicznej,
- zaopatrzenie w wodę z ujęcia zakładowego z dopuszczeniem zaopatrzenia z sieci komunalnej,
- zakładowa sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych zakładową siecią do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z niezbędnym dostosowaniem jakości ścieków do warunków wymaganych dla sieci komunalnych na zasadach przepisów odrębnych,
- w sytuacji braku komunalnej sieci kanalizacyjnej, ścieki mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do zakładowej oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych lub z punktów zdawczo-odbiorczych energii w obrębie terenu, zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV,
- 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,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

h) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2,
- szerokość frontu działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub dojazdu minimum 20 m,

i) dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji uzasadnionej formą i funkcją zagospodarowania terenu.

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **18.11.P:**

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki o wysokości do 35 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,0,
- w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10%,
- w obrębie terenu dopuszcza się realizację zastępczego koryta Kanału Łazin - Borów przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej, pod warunkiem nie wykraczania oddziaływaniem na tereny sąsiednie skutkującym koniecznością wyznaczania stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do zachowania,
- ustala się pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji budynków, dopuszczalna realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
- istniejące budynki zabudowy zagrodowej do zachowania lub przekształcenia na zabudowę zgodną z funkcją przeznaczenia terenu,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów
i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obowiązuje zakaz budowy zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
- w sytuacji wystąpienia kolizji zabudowy lub zagospodarowania terenu, z urządzeniami melioracji, wymagana jest przebudowa urządzeń z zachowaniem funkcjonowania systemu na warunkach przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu , należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

- wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- teren bez dostępności komunikacyjnej z drogi o symbolu 18.12.KDW,
- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z dróg wewnętrznych, dojazdów, na warunkach przepisów odrębnych oraz poprzez tereny o symbolach: 18.09.WSw i 18.10.P,
- wskaźnik wyposażenia działki budowlanej w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, dla obiektów o funkcji handlu: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej,
- wskaźnik wyposażenia działki budowlanej w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: minimum 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- wskaźnik wyposażenia działki budowlanej w stanowiska do parkowania i stanowiska wyładowcze (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych: minimum 1 stanowisko na każde 4000 m^2 powierzchni użytkowej budynku,
- dopuszcza się realizację stanowisk do parkowania w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dojazdów obsługujących działki budowlane oraz w ramach parkingów zakładowych na warunkach przepisów odrębnych,

e) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- na terenie dopuszcza się realizację zakładowych sieci infrastruktury technicznej,
- zaopatrzenie w wodę z ujęcia zakładowego z dopuszczeniem zaopatrzenia z sieci komunalnej,
- zakładowa sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych zakładową siecią do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z niezbędnym dostosowaniem jakości ścieków do warunków wymaganych dla sieci komunalnych na zasadach przepisów odrębnych,
- w sytuacji braku komunalnej sieci kanalizacyjnej, ścieki mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do zakładowej oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych lub z punktów zdawczo-odbiorczych energii w obrębie terenu, zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV,

- 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,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

h) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2,

- szerokość frontu działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub dojazdu minimum 20 m,

i) dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji uzasadnionej formą i funkcją zagospodarowania terenu.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **18.12.KDW:**

1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) istniejąca droga wewnętrzna pełniąca funkcję obsługi komunikacyjnej wyłącznie terenów rolnych,

b) zakaz realizacji zjazdów z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

c) jezdnia o nawierzchni twardej z dopuszczeniem nawierzchni żwirowej,

d) szerokość pasa drogowego od 4 m do 9 m, w istniejących granicach własności,

e) przebieg linii rozgraniczającej drogi, oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, w istniejących granicach własności,

f) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 7. 1. **W obszarze urbanistycznym Stare Orenice**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **29.11.RMu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, do 10,0 m,

- wysokość pozostałych budynków - do 12,0 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 15 m,

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

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

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,02 do 2,0,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów
i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami minimum 10 %,
- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- w sytuacji wystąpienia kolizji zabudowy lub zagospodarowania terenu, z urządzeniami melioracji wymagana jest przebudowa urządzeń z zachowaniem funkcjonowania systemu na warunkach przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu , należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna z przylegającej drogi, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:

- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej (przepis nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży),
- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych do parkowania 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,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
- w sytuacji braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej ścieki te mogą być odprowadzane do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do zakładowej (przydomowej) oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- działki budowlane o wielkości minimum 700 m^2 i szerokości frontów działki minimum 12 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90^o z tolerancją (+ -) 5^o w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- fragment działki, przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazd należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni minimum 3,0 m,

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

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **29.12.WSw:**

1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych - rowy;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) koryto Kanału Łazin - Borów z zielenią nadbrzeżną,

b) dopuszcza się obudowę koryta w kanał kryty,

c) dopuszcza się likwidację fragmentu koryta Kanału Łazin - Borów pod warunkiem wyprzedzającej realizacji koryta zastępczego w terenie o symbolu 29.13.P, 29.14.P, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

d) na terenie zlikwidowanego fragmentu koryta Kanału Łazin - Borów obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenu o symbolu 29.13.P.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **29.13.P:**

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki o wysokości do 35 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,0,
- w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10%,
- w obrębie terenu dopuszcza się realizację zastępczego koryta Kanału Łazin - Borów przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej, pod warunkiem nie wykraczania oddziaływaniem na tereny sąsiednie skutkującym koniecznością wyznaczania stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów
i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obowiązuje zakaz budowy zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
- w sytuacji wystąpienia kolizji zabudowy lub zagospodarowania terenu, z urządzeniami melioracji wymagana jest przebudowa urządzeń z zachowaniem funkcjonowania systemu na warunkach przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu , należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających dróg oraz dróg wewnętrznych i dojazdów, na warunkach przepisów odrębnych,
- wskaźnik wyposażenia działki budowlanej w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, dla obiektów o funkcji handlu: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej,
- wskaźnik wyposażenia działki budowlanej w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: minimum 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- wskaźnik wyposażenia działki budowlanej w stanowiska do parkowania i stanowiska wyładowcze (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych: minimum 1 stanowisko na każde 4000 m^2 powierzchni użytkowej budynku,
- dopuszcza się realizację stanowisk do parkowania w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dojazdów obsługujących działki budowlane oraz w ramach parkingów zakładowych na warunkach przepisów odrębnych,

e) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- na terenie dopuszcza się realizację zakładowych sieci infrastruktury technicznej,
- zaopatrzenie w wodę z ujęcia zakładowego z dopuszczeniem zaopatrzenia z sieci komunalnej,
- zakładowa sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych zakładową siecią do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z niezbędnym dostosowaniem jakości ścieków do warunków wymaganych dla sieci komunalnych na zasadach przepisów odrębnych,
- w sytuacji braku komunalnej sieci kanalizacyjnej, ścieki mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do zakładowej oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych lub z punktów zdawczo-odbiorczych energii w obrębie terenu, zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV,
- 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,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

h) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2,
- szerokość frontu działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub dojazdu minimum 20 m,

i) dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji uzasadnionej formą i funkcją zagospodarowania terenu.

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **29.14.P:**

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki o wysokości do 35 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,0,
- w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10%,
- w obrębie terenu dopuszcza się realizację zastępczego koryta Kanału Łazin - Borów przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej, pod warunkiem nie wykraczania oddziaływaniem na tereny sąsiednie skutkującym koniecznością wyznaczania stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów
i urządzeń dopuszczonych planem,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej,

- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obowiązuje zakaz budowy zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
- w sytuacji wystąpienia kolizji zabudowy lub zagospodarowania terenu, z urządzeniami melioracji wymagana jest przebudowa urządzeń z zachowaniem funkcjonowania systemu na warunkach przepisów odrębnych,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- teren bez dostępności komunikacyjnej z drogi o symbolu 18.12.KDW,
- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z dróg wewnętrznych, dojazdów, na warunkach przepisów odrębnych oraz poprzez tereny o symbolach: 29.12.WSw i 29.13.P,
- wskaźnik wyposażenia działki budowlanej w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, dla obiektów o funkcji handlu: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- wskaźnik wyposażenia działki budowlanej w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: minimum 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- wskaźnik wyposażenia działki budowlanej w stanowiska do parkowania i stanowiska wyładowcze (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych: minimum 1 stanowisko na każde 4000 m^2 powierzchni użytkowej budynku,
- dopuszcza się realizację stanowisk do parkowania w pasach drogowych dróg wewnętrznych i dojazdów obsługujących działki budowlane oraz w ramach parkingów zakładowych na warunkach przepisów odrębnych;

e) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 do 100,
- 4% liczby stanowisk jeżeli liczba przekracza 100,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- na terenie dopuszcza się realizację zakładowych sieci infrastruktury technicznej,
- zaopatrzenie w wodę z ujęcia zakładowego z dopuszczeniem zaopatrzenia z sieci komunalnej,
- zakładowa sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych na warunkach przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych zakładową siecią do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z niezbędnym dostosowaniem jakości ścieków do warunków wymaganych dla sieci komunalnych na zasadach przepisów odrębnych,

- w sytuacji braku komunalnej sieci kanalizacyjnej, ścieki mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do zakładowej oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych lub z punktów zdawczo-odbiorczych energii w obrębie terenu, zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV,
- 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,

g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

h) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

- wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2,
- szerokość frontu działki od strony drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub dojazdu minimum 20 m,

i) dopuszcza się podział oraz połączenie i ponowny podział na działki budowlane niezależnie od pozostałych ustaleń planu w sytuacji uzasadnionej formą i funkcją zagospodarowania terenu.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **29.15.R,RM:**

1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,

b) dopuszcza się realizację:

- zabudowy zagrodowej,
- 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),
- ujęć wód i przydomowych oczyszczalni ścieków,
- zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, płyt gnojowych,
- przekryć tunelowych i szklarni do produkcji roślinnej,
- obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych,
- sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) wysokość budynków – maksymalnie do 12 m,

d) nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,

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

f) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy rolniczej od 0,02 do 1,5,

g) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy rolniczej minimum 30 %,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- w sytuacji wystąpienia kolizji zabudowy lub zagospodarowania terenu, z urządzeniami melioracji wymagana jest przebudowa urządzeń z zachowaniem funkcjonowania systemu na warunkach przepisów odrębnych,

h) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu , należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne,

i) wielkość wydzielanej działki zabudowy rolniczej minimum 3000 m^2, przy zachowaniu szerokości dojazdów minimum 5 m,

j) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają dojazdy poprzez teren o symbolu 29.11.RMu,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

k) ustala się wskaźnik wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych - minimum 2 stanowiska,

l) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
- w sytuacji braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej ścieki te mogą być odprowadzane do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do zakładowej (przydomowej) oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,

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

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 8. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, fragmenty wsi Oszkowice i Stare Orenice, nie występują.

§ 9. Dane przestrzenne dla planu miejscowego w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), stanowią załącznik nr 2 do uchwały (Zalacznik2.gml).

§ 10. Traci moc obowiązującą uchwała Nr XXVIII/95/97 Rady Gminy w Bielawach z dnia 21 marca 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy (Dziennik Urzędowy Województwa Skierniewickiego Nr 9 poz. 43) w zakresie fragmentu terenu o symbolu 18.07.RL,R objętego miejscowym planem.

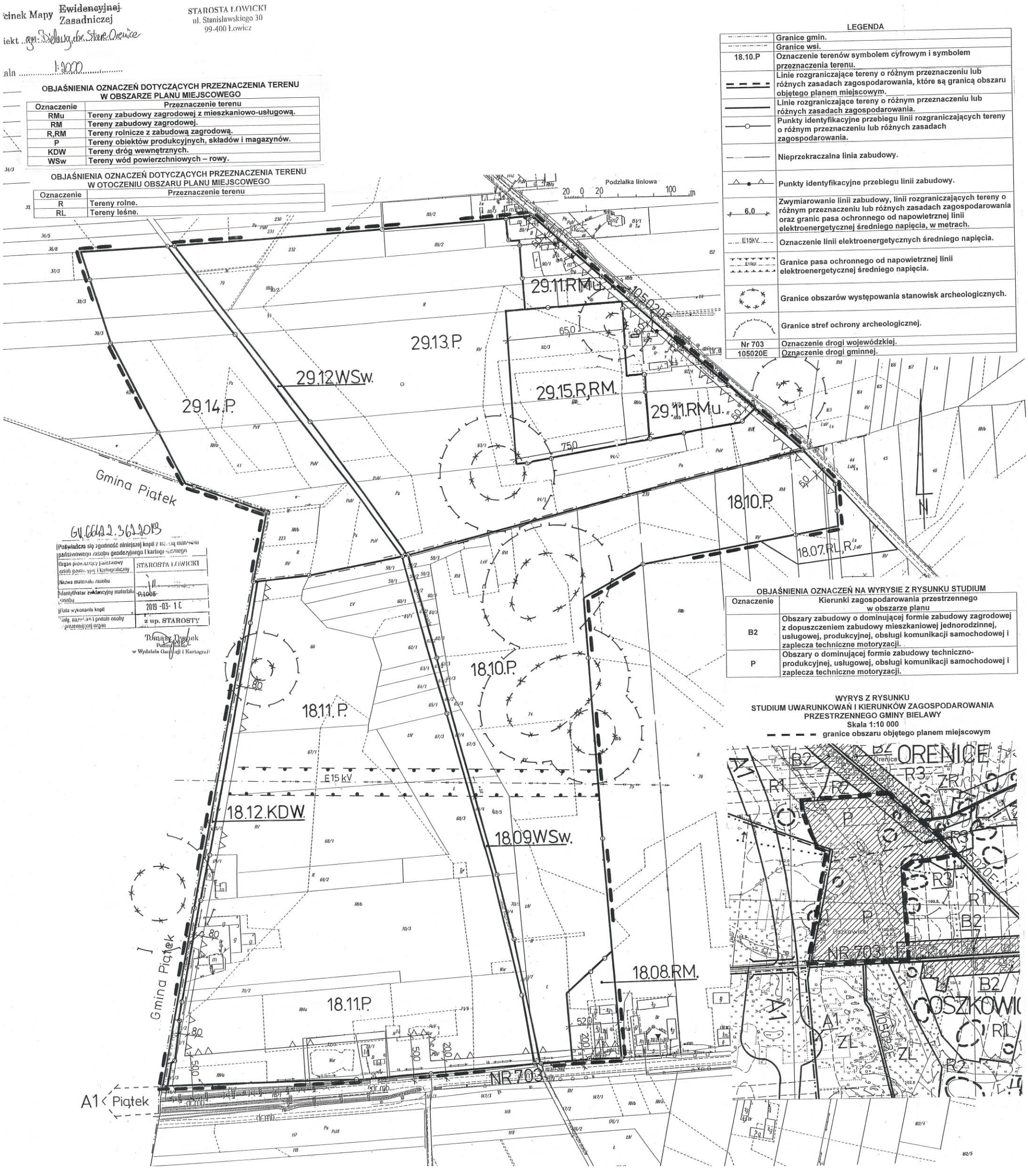
§ 11. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Bielawy

Andrzej Zimiński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/146/2021
Rady Gminy Bielawy
z dnia 19 maja 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/146/2021
Rady Gminy Bielawy
z dnia 19 maja 2021 r.
Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne dla planu miejscowego w postaci dokumentu elektronicznego

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, fragmenty wsi Oszkowice i Stare Orenice, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr IV/30/2019 Rady Gminy Bielawy z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy na fragmentach wsi Oszkowice i Stare Orenice.

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

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy", przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/162/2017 Rady Gminy Bielawy z dnia 25 października 2017 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy.

Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy, promują dla omawianego obszaru kierunki rozwoju o definicjach:

Symbol	Główne kierunki rozwoju
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

Obszar		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
Symbol	**Nazwa**	
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	a) wysokość budynków mieszkalnych nowej zabudowy i pozostałych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym, b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum: - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie usługowej i techniczno-produkcyjnej, c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, d) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczalna realizacja wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, e) wielkości budynków produkcji zwierzęcej w zabudowie zagrodowej do 40DJP, f) dopuszczalna wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 60DJP przy zachowaniu odległości od budynków mieszkalnych i usługowych spełniających warunki sanitarne, g) powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych obrotu detalicznego ograniczona do 400m^2.
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	a) budynki o wysokości do 15 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, warunek nie dotyczy konstrukcji wieżowych (o wysokości od 15 m do 35 m) wymaganych technologią produkcji, b) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%, c) dopuszczalne konstrukcje sferyczne, d) udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 5%.

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

być realizowane obiekty budowlane o wysokości 50,0 m nad poziom terenu i większej wymagają zgłoszenia takich zamierzeń do właściwych organów ochrony przestrzeni powietrznej kraju.

W zakresie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej - sieci i urządzeń elektroenergetycznych, Studium przewiduje: dopuszczenie przeznaczenia terenu ustaleniami planu miejscowego pod realizację obiektów produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej o wydajności powyżej 100 kW w obszarach o symbolach R2, R3 i P, za wyjątkiem obszarów położonych w granicach obszaru NATURA 2000, pod warunkiem nie wykraczania oddziaływaniem na tereny sąsiednie skutkującym koniecznością wyznaczania stref ochronnych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Z analizy porównawczej ustaleń planu oraz ustaleń studium wynika, że rozwiązania, w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami i 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 jest podział obszaru na tereny o różnych kategoriach przeznaczenia oraz zastosowanie aktualnych wskaźników, dopuszczalnych ustaleniami STUDIUM.

W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiednich dla kategorii przeznaczenia terenów, w tym wysokości budynków, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy na działce budowlanej oraz linii zabudowy od strony przylegających dróg,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszarów, poprzez:

-dopuszczenie w terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wysokości budynków do 35 m, które nie naruszą walorów krajobrazowych w bezpośrednim otoczeniu węzła „Piątek” na autostradzie A1, ani w obszarach chronionych położonych w odległości powyżej 3,83 km,

-ustalenie nachylenia połaci dachowych budynków,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

-ustalenie sposobów i warunków: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, usuwania odpadów,

-ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

-przeznaczenie terenów pod nową zabudowę nie ma znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy,

-nie przeznaczanie gruntów klas I-III na cele nierolnicze,

-uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów leśnych o powierzchni 0,21 ha na cele nieleśne,

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem ustala się zasady ochrony obszarów występowania stanowisk archeologicznych oraz stref ochrony archeologicznej,

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

-określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,

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

-ustalenie pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków, dopuszczalna realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi,

-określenie dopuszczalnych poziomów hałasu,

-zachowanie w terenach przeznaczonych pod zabudowę, standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

-wprowadzenie zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie węzła „Piątak" na autostradzie A1, z dostępem do drogi wojewódzkiej Nr 703 oraz drogę gminną Nr 105020E i uzbrojonych w infrastrukturę techniczną,

-zwiększenie wysokości budynków do 35 m w terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, wynikające z powszechnego stosowania magazynów wysokiego składowania co wpływa na zmniejszenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki i pozwala na zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej,

7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarach nie występują;

9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarach nie występują;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarach nie występują,

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez proces wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zachowanie procedur zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny zwartej struktury przestrzennej wyposażone w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W tym zakresie projekt planu miejscowego wyznacza nową zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie węzła „Piątek" na autostradzie A1, z dostępem do drogi wojewódzkiej Nr 703:

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

-przy istniejących drogach o nawierzchni bitumicznej z sieciami wodociągowymi i elektroenergetycznymi, w znacznym stopniu przygotowanych do zabudowy,

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

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Bielawy podjęła uchwałę Nr XXV/95/2016 Rady Gminy Bielawy z dnia 27 lipca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Bielawy.

W uchwale przyjęto ustalenia w zakresie sporządzania planów miejscowych, w tym:

a) dotyczących uwzględnienia zgłaszanych wniosków o zmianę planu miejscowego, o treści zgodnej z ustaleniami aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

b) dla terenów wskazanych w aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania do przeznaczenia pod zabudowę, co nie ma odzwierciedlenia w planach miejscowych,

c) dostosowania treści planów miejscowych dotychczas obowiązujących do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

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

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego" należy stwierdzić, że nie wystąpią zadania wywołujące skutki finansowe dla samorządu, o których mowa z Art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741).

Podsumowanie

Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz procedurom strategicznej oceny 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 2020 r. poz. 283). 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 ocenach oddziaływania na środowisko należy stwierdzić, co następuje:

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

2) w projekcie uchwały w sprawie planu miejscowego zostały uwzględnione:

-ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,

-opinie właściwych organów;

3) w trakcie procesu wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie zgłoszono uwag do ustaleń projektu planu;

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

5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu zostały zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko i opierają się na przepisach art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na powyższe, uzasadnione jest podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu.