

**UCHWAŁA NR XXXVIII/241/2017  
RADY GMINY RZECZYCA**

z dnia 10 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczyca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. 2017 r. poz. 1875) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XIV/90/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 26 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczyca, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzonej Uchwałą Nr XVI/109/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 18 grudnia 2015 r., Rada Gminy Rzeczyca uchwała co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w miejscowości Rzeczyca.

2. Plan obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie zasad zagospodarowania umożliwiających intensyfikację i rozwój funkcji usługowej oraz produkcyjno-usługowej wraz z określeniem niezbędnego do ich obsługi układu drogowego, a także rozmieszczenia urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzonej Uchwałą Nr XVI/109/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 18 grudnia 2015 r.;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w §1 ust. 2;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:
  - a) poz. 1 – cyfra, liczba – oznacza kolejny numer terenu w ramach obszaru,
  - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;

- 7) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (stanowiąc min. 50% powierzchni nieruchomości, terenu oznaczonego danym symbolem), wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej; dla farmy fotowoltaicznej należy rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 12) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 13) **strefie ochronnej od istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od tych linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 14) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, określającą obowiązujące miejsce usytuowania ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; dla farmy fotowoltaicznej ww. linia oznacza linię, w której mogą być umieszczone panele fotowoltaiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz zabudową towarzyszącą związaną z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 16) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 17) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
- 19) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 5°;
- 20) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą w wyniku, której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 21) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;
- 22) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami towarzyszącymi całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią;

- 23) **drodze montażowej, eksploatacyjnej** – należy przez to rozumieć drogę łączącą drogę publiczną lub wewnętrzną z farmą fotowoltaiczną;
- 24) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 25) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 26) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) szczególnie eksponowana elewacja;
- 7) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej - ochrony układu rozplanowania „B”;
- 8) klasyfikacja dróg publicznych;
- 9) strefa zieleni izolacyjnej;
- 10) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 11) strefa ochronna od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru**

§ 5. Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania:
  - a) dla terenów w całości lub częściowo zainwestowanych określa się zasady i zakres ich przekształceń oraz intensyfikacji zagospodarowania,
  - b) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w Rozdziale 3;
- 3) w obszarze objętym planem planu obowiązują:
  - a) zagospodarowanie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla tych terenów,

- b) kształtowanie układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów układu komunikacyjnego;
- 4) dla formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów obowiązuje:
- a) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmującej wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki winny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków lokalizowanych na działce, nieruchomości,
  - b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach i dachach,
  - c) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),
  - d) zakaz stosowania okładzin z blachy trapezowej na elewacjach budynków z wyłączeniem terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

**§ 6. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:**

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
  - a) określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów przewidzianych do intensyfikacji istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy,
  - b) ustalenie strefy ochronnej związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanej z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10EF,
  - c) ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5P-U i 8P-U wzdłuż wspólnych granic z terenem zabudowy zagrodowej;
- 2) ze względu na lokalizację obszaru objętego planem w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego powołanego rozporządzeniem Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/95 z dnia 5 października 1995 r. obowiązują wymogi zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 6) ze względu na położenie obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Koluszki-Tomaszów, obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych, w tym składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
  - b) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, dla których może być wymagane przeprowadzenie pełnego postępowania oceny oddziaływania na środowisko z przygotowaniem raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

- 11) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczalnej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 12) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

**§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty włączone do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków ani obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej – ochrony układu rozplanowania „B”, obejmującą fragment historycznego układu rozplanowania miejscowości Rzeczyca;
- 3) w strefie ochrony układu rozplanowania „B” ustala się:
  - a) ochronie podlegają podstawowe elementy struktury przestrzennej: układ komunikacyjny, tradycyjna zabudowa, zasady historycznego podziału parcelacyjnego,
  - b) obowiązek dążenia do koncentracji zabudowy z uwzględnieniem nawiązania do wykształconych linii zabudowy.

**§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny układu komunikacyjnego oznaczone symbolem KD (drogi publiczne) wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się następujące parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

**§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

**§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;

2) tymczasowych zasad zagospodarowania i urządzenia terenów nie ustala się, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10EF, dla którego przedmiotowe zasady zawarte są w § 19.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW sytuowanych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10EF ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §14 ust. 1 pkt 4 lit. f;
- 3) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

**§ 13.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:

a) drogi publiczne:

- ul. Tomaszowską – drogę wojewódzką Nr 726 relacji: Rawa Mazowiecka – Inowłódz, klasy głównej oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-G, położoną częściowo poza obszarem objętym planem,
- ul. I. Mościckiego – drogę powiatową Nr 4309E relacji: Rzeczyca – Królowa Wola, klasy zbiorczej oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-Z, położoną poza obszarem objętym planem,
- drogi klasy dojazdowej: projektowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD-D, ul. Polną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KD-D, położoną częściowo poza obszarem objętym planem oraz ul. Spółdzielców oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD-D,

b) drogi wewnętrzne:

- oznaczone na rysunku planu symbolami: 5KDW, 6KDW,
- drogi wewnętrzne wydzielane w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U;

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w pkt. 1 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4 oraz w pkt. 3;

3) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:

a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

b) dla ciągów pieszo-jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,

c) dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z drogami publicznymi oznaczonymi symbolami KD-D lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi;

4) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:

a) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsce garażowe,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinnej – 2 stanowiska na dom, wliczając miejsca garażowe,

c) usługi, w tym handel – 1,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

d) usługi kultury, oświaty i administracji – 3 stanowiska na 10 zatrudnionych,

e) biura – 2,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

f) usługi gastronomiczne – 2 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych,

- g) obiekty sportowe, rekreacji i wypoczynku – 1,5 stanowisk na 10 miejsc użytkowych,
- h) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
  - dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
  - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko - na każde 2000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- i) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 4 lit. od b do h obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

**§ 14. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów konsumpcyjnych, użytkowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem zawartym w lit. d,
  - b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej stosownie do potrzeb rozwojowych,
  - c) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych,
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni,
  - b) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) na całym obszarze zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu,
  - b) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
  - c) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: dróg, parkingów, placów manewrowych oraz innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, np. poprzez budowę zbiorników, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników,
  - e) dla oznaczonych na rysunku planu fragmentów obszaru, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych obowiązuje:
    - kolizje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych z projektowanym zagospodarowaniem przedsiębiorca zobowiązany jest rozwiązać we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów w celu wykreślenia z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi,

- f) w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, przedsiębiorca zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej w zależności od potrzeb sieci elektroenergetycznej,
  - b) budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych, do czasu ich realizacji dopuszcza się użytkowanie i remont istniejących linii napowietrznych,
  - c) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi należy przewidzieć przebudowę tych linii, dopuszcza się ich skablowanie, wówczas nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne,
  - d) dla potrzeb farmy fotowoltaicznej (EF) dopuszcza się rozbudowę, budowę sieci i innych niezbędnych urządzeń odpowiednich do planowanej mocy przyłączeniowej,
  - e) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt. 5 obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
    - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
  - g) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działkę o wymiarach: 6 m x 5 m (30 m<sup>2</sup>) dla stacji w wykonaniu wewnętrznym lub 3 m x 2 m (6 m<sup>2</sup>) dla stacji w wykonaniu słupowym, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
  - h) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
  - i) we wszystkich terenach wyodrębnionych w obszarze objętym planem (z wyłączeniem terenów komunikacji) do produkcji energii elektrycznej dopuszcza się stosowanie źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub alternatywnie po gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
  - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
  - b) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
  - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5P-U i 8P-U dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - d) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5P-U i 8P-U zawarte w §18 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;



8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację, z zachowaniem wzajemnych odległości oraz odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi publicznych dróg i ciągów.

**§ 15. 1.** W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;
- 3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolem **P-U**;
- 4) teren urządzeń elektroenergetycznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą, oznaczony symbolem **EF**;
- 5) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**;
- 6) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

2. Dla terenów o tym samym podstawowym przeznaczeniu, wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 4 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) warunków zagospodarowania;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy.

3. Dla terenów o tym samym podstawowym przeznaczeniu, wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionych w ust. 1 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3, dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) sposobu zagospodarowania;
- 3) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki;
- 4) warunków dla zabudowy.

4. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 5 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy**

**§ 16. 1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7RM** i **9RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) zabudowę zagrodową w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą, w tym związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) uprawy rolne, sadownicze, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - c) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, nieruchomości, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
- b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt. 1 obowiązują:
  - minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 25,0 m,
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – 70°-90°,
- c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 600 m<sup>2</sup>,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla działek o powierzchni poniżej 2000 m<sup>2</sup> – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - dla działek o powierzchni równej i powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 70% powierzchni działki budowlanej,
- e) dla fragmentów terenów, na których występują urządzenia melioracyjne obowiązują wymogi ustalone w §14 ust. 1 pkt 3 lit. e,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki w minimalnej ilości ustalonej w §13 pkt 4,
- g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14,
- i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- b) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
  - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,
  - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- b) w przypadku wymiany istniejącej zabudowy, projektowana zabudowa winna być sytuowana w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, z zaleceniem nawiązania do usytuowanego w większej odległości od pasa drogowego,
- c) dla zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej obowiązują:
  - maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu – 10,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych – 20°-45°,

- d) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- f) dopuszcza się realizację usług (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2 pkt 1 lit. b), garaży lub obiektów gospodarczych (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 1 pkt 5 lit. g) jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25°-40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia usług – 40 m<sup>2</sup>, maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m<sup>2</sup>, na 2 stanowiska postojowe – 35 m<sup>2</sup>, budynku gospodarczego (z wyłączeniem budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 5 lit. h) – 40 m<sup>2</sup>), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- g) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa, dla których obowiązuje:
  - maksymalna wysokość w najwyższym punkcie dachu – 12,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych – 5°-40°,
- h) dopuszcza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych, w tym związanych z obsługą rolnictwa, w granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, poza ustaleniami zawartymi w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7RM** ustala się:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) dopuszcza się usługi w formie lokali wbudowanych w budynki o przeznaczeniu ustalonym w lit. a,
  - c) obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi określone w §14 ust. 1 pkt 4 lit. f, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 4 lit. c.
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9RM**:
  - a) dla działki nr ew. 808/5 dopuszcza się łączne zagospodarowanie z sąsiednią działką współtworzącą wraz z nią jedną nieruchomość i położoną poza obszarem objętym planem w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej,
  - b) dla fragmentu działki nr ew. 808/9 dopuszcza się łączne zagospodarowanie z pozostałą częścią nieruchomości wchodzącej w skład terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10EF i 8P-U lub z działkami przylegającymi do ul. Mościckiego położonymi poza obszarem objętym planem w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **6U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowę usługową, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) parkingi, zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
  - b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt. 1 obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 20,0 m,
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – taki sam, jak istniejące granice działki, która podlega podziałowi,
- c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowych oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** – 50% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** – 1,2,
    - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** – 0,5,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** – 5%,
    - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** – 30%,
  - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki w minimalnej ilości ustalonej w §13 pkt 4,
  - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14,
  - h) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się wymianę, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
  - b) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
    - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,
    - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) dla zabudowy usługowej ustala się:
    - maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu – 10,0 m,
    - kąt nachylenia połaci dachowych 0°-30°,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
    - maksymalna wysokość – 5,0 m,
    - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°,

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, poza ustaleniami zawartymi w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla zabudowy zlokalizowanej na działce nr ew. 820 wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** w ramach rozwiązań architektonicznych oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić oznaczone na rysunku planu szczególnie eksponowane elewacje od strony ulic: Tomaszowskiej i I. Mościckiego, dla których obowiązuje podwyższony standard poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: tynki szlachetne, kamień, klinkier, szkło i podobne, wyklucza się lokalizację zaplecza od tej strony;
- 2) dla zabudowy zlokalizowanej na działkach nr ew. 819/9, 819/10, 819/12, 819/25, 819/26 wchodzących w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** w przypadku wymiany istniejącej zabudowy dopuszcza się jej sytuowanie w granicach działki, zgodnie z obecnym sposobem sytuowania istniejącej zabudowy.

**§ 18. 1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3P-U, 4P-U, 5P-U, 8P-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę produkcyjną, składów, magazynów i usług (z wykluczeniem usług oświaty i ochrony zdrowia) wraz z zabudową towarzyszącą, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) obiekty administracyjne, socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (takie jak: stacje paliw, myjnia, stacje napraw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) place manewrowe, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) zieleń jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
- b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt. 1, lit od a do c obowiązują:
  - minimalna powierzchnia – 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 30 m,
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-90°,
- c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowych oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności:
  - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3P-U, 4P-U** – 0,2,
  - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5P-U, 8P-U** – 0,05,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności:
  - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3P-U, 4P-U** – 0,8,
  - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5P-U, 8P-U** – 0,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3P-U, 4P-U** – 5%,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5P-U**, **8P-U**– 15%,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki w minimalnej ilości ustalonej w §13 pkt 4,

f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,

g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust.1 pkt 1 lit. od a do c:

- których lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

- które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,

b) dla budynków o przeznaczeniu niezgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. od a do c dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty, obowiązuje zakaz zwiększania kubatury, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony, obiektów infrastruktury technicznej,

b) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m (bez uwzględnienia instalacji technologicznych, np. wentylatorów, wyrzutni, czepni powietrza), z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 20,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,

c) dla obiektów obsługi wjazdów, ochrony obiektów i infrastruktury technicznej obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20,0 m<sup>2</sup>,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,

d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie bieli oraz jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,

e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, poza ustaleniami zawartymi w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

1) dla zabudowy zlokalizowanej na działce nr ew. 809/3 wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8P-U** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi w §16 ust. 1;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5P-U** i **8P-U** ustala się:

a) wzdłuż odcinków wspólnych granic z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **7RM** obowiązuje realizacja określonej na rysunku planu strefy zieleni izolacyjnej w formie szpaleru zieleni zimozielonej z dopuszczeniem nasadzeń innych drzew i krzewów,

b) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i wymogi ustalone w §14 pkt 4 lit. f z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 4 lit. c.

§ 19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10EF** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne dla potrzeb serwisowych w okresie budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, w tym w zakresie przyłączenia do systemu elektroenergetycznego, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na uwarunkowania (teren stanowi fragment jednej działki) nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
  - a) zagospodarowanie terenu w formie zespołu ogniw fotowoltaicznych,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,2, maksymalna - 0,7,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - e) dla terenu stanowiącego część nieruchomości dopuszcza się łączne zagospodarowanie z jej pozostałą częścią wchodzącą w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8P-U w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej,
  - f) do czasu zagospodarowania w formie zespołu ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się zagospodarowanie w formie parkingów, placów składowych, manewrowych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8P-U**,
  - g) dla fragmentu terenu, na którym występują urządzenia melioracyjne obowiązują wymogi ustalone w §14 ust. 1 pkt 3 lit. e,
  - h) ze względu na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych oraz miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych,
  - i) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14,
  - k) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) warunki dla zabudowy:
  - a) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu,
  - b) dla zabudowy towarzyszącej związanej z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej obowiązują:
    - maksymalna wysokość – 4,0 m,
    - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°.

#### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego**

§ 20. 1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg w obszarze objętym planem:

- 1) wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami:
  - a) **KD-G** – droga główna,
  - b) **KD-D** – droga dojazdowa;

2) dla terenów, o których mowa w pkt. 1 ustala się:

- a) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenów,
- b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenów;

2. Dla poszczególnych dróg publicznych ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) dla ul. Tomaszowskiej – drogi wojewódzkiej nr 726 relacji: Rawa Mazowiecka - Opoczno, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-G**: północno-zachodnią linię rozgraniczającą wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 2,8 do 5,5 m od granicy działki drogowej oraz 12,5 m o osi jezdni, co uwzględnia zgodne z przepisami docelowe parametry drogi klasy głównej;
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-D**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
  - b) zakończona placem manewrowym;
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD-D**: północną linię rozgraniczającą wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 4,0 do 5,2 m od granicy działki drogowej;
- 4) dla ul. Spółdzielców – drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD-D**: szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna: od 10,0 do 12,0 z lokalnym zwężeniem do 9,6 m.

**§ 21.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg wewnętrznych:

- 1) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt. 1 ustala się:
  - a) drogę wewnętrzną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - **5KDW** – 5,0 m,
    - **6KDW** – zmienna: od 7,3 m do 7,4 m.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 22.** Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) RM – 5%,
  - b) U, P-U, EF – 10%;
- 2) dla pozostałych terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD, KDW nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w §22.

**§ 23.** Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzonej Uchwałą Nr XVII/16/2000 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 28 lutego 2000 r. dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 38UH, UG, 39MN.

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczyca.



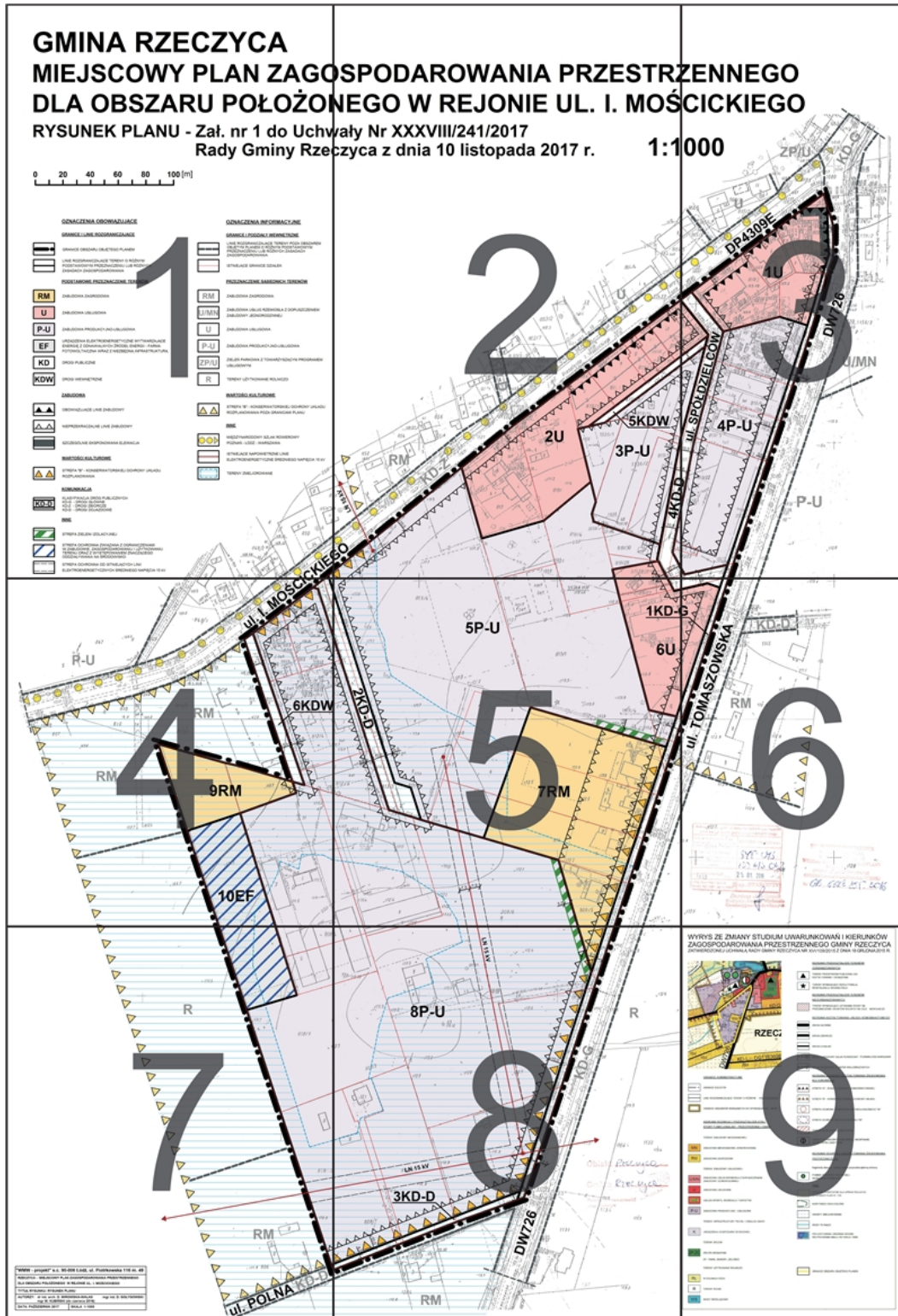
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Leszek Kosiacki**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/241/2017  
 Rady Gminy Rzeczyca  
 z dnia 10 listopada 2017 r.

Rysunek planu wykonany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca



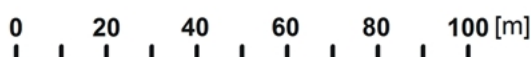
Zał. nr 1

# GMINA RZECZYCA

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

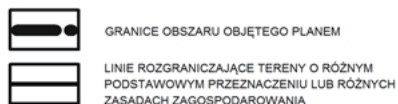
### DLA OBSZARU POŁOŻONY W MIEJSCOWOŚCI RZECZYCA

#### RYSUNEK PLANU - Zał. nr 1 do Uchwały Rady Gminy Rzeczyc



#### OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

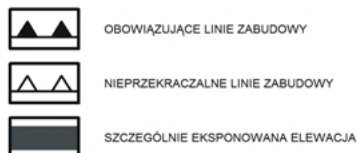
##### GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE



##### PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW



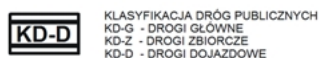
##### ZABUDOWA



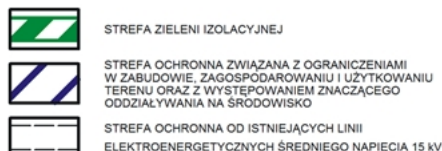
##### WARTOŚCI KULTUROWE



##### KOMUNIKACJA

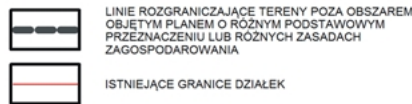


##### INNE

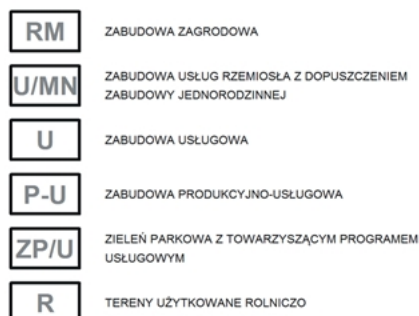


#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

##### GRANICE I PODZIAŁY WEWNĘTRZNE



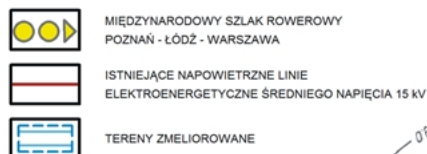
##### PRZEZNACZENIE SASIEDNICH TERENÓW



##### WARTOŚCI KULTUROWE



##### INNE



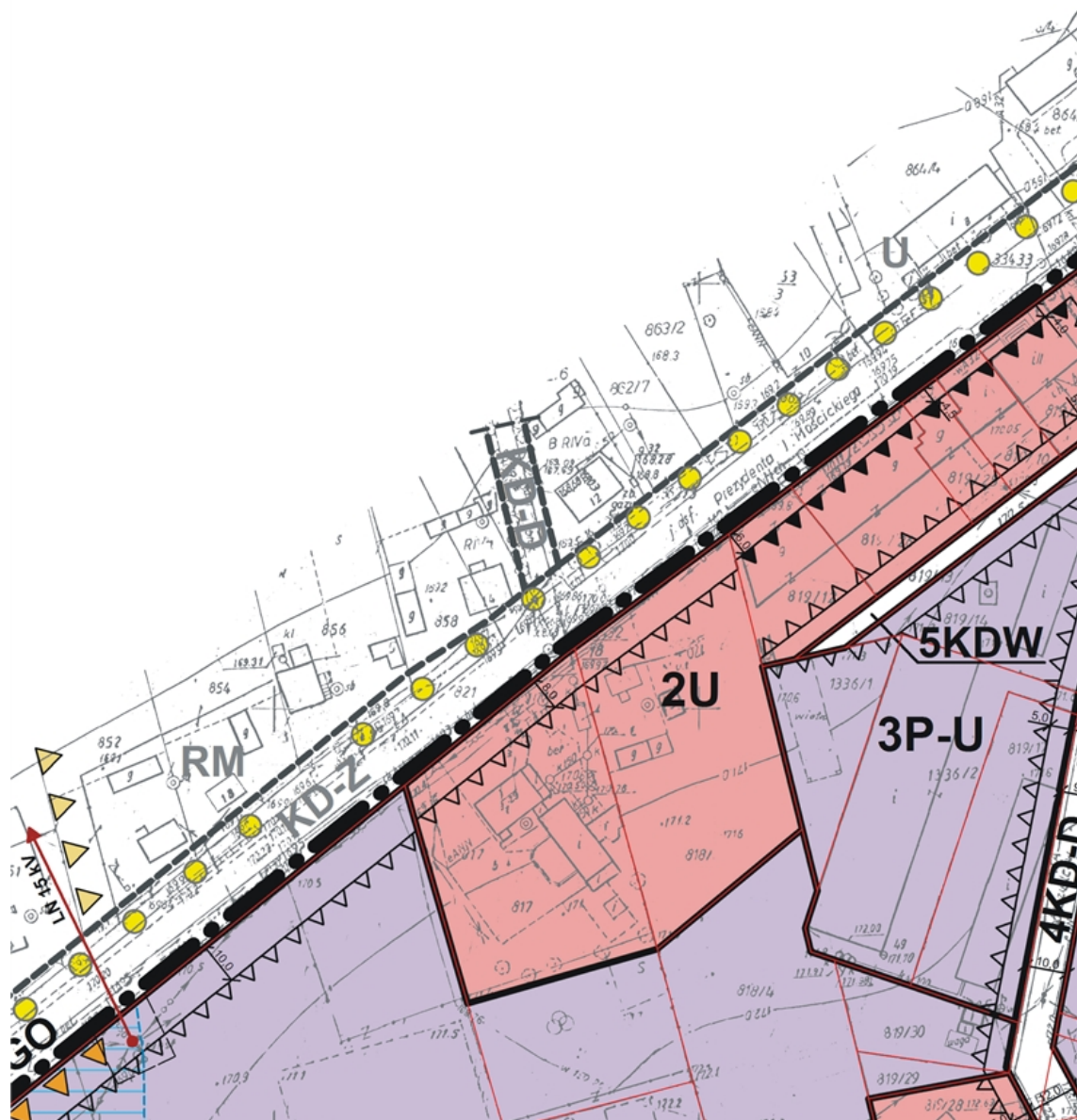
Zał. nr 1 - część 1

# OSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. I. MOŚC

wały Nr XXXVIII/241/2017

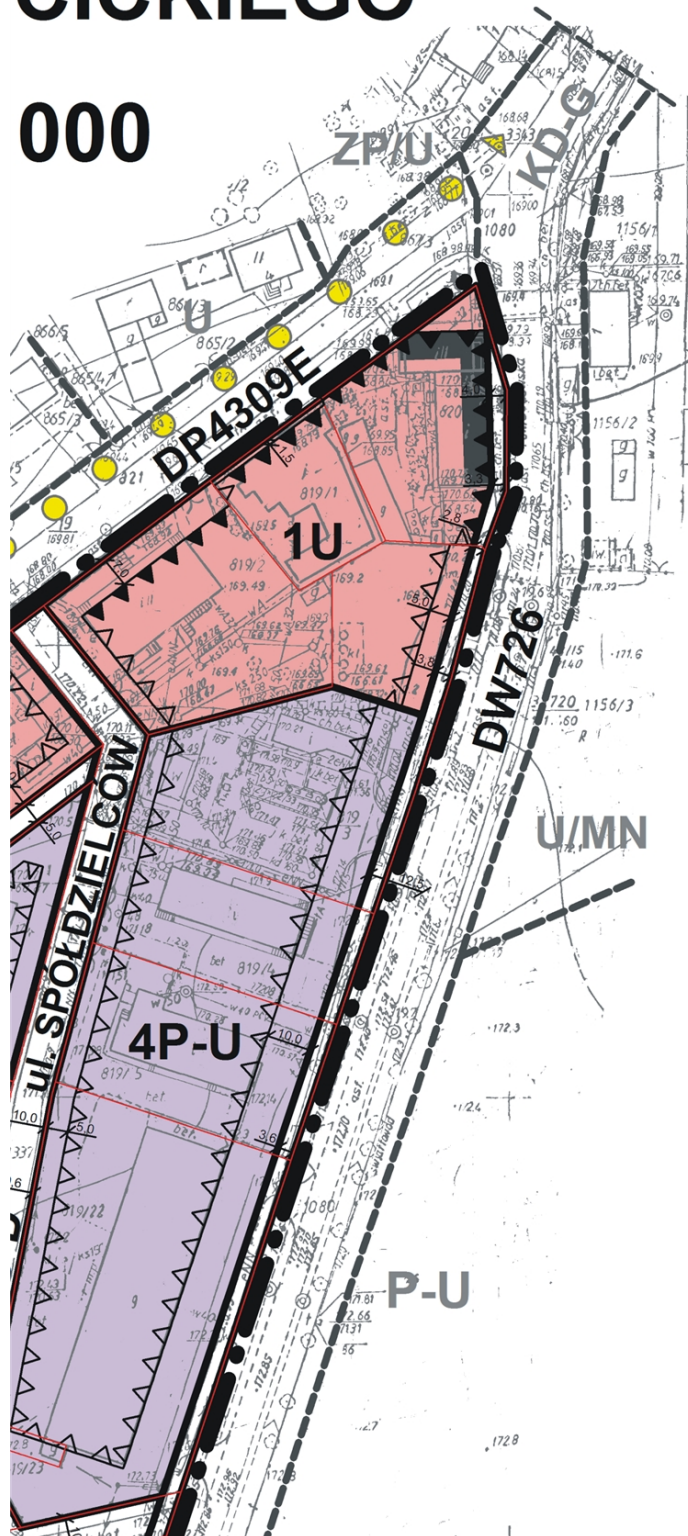
czyca z dnia 10 listopada 2017 r.

1:1

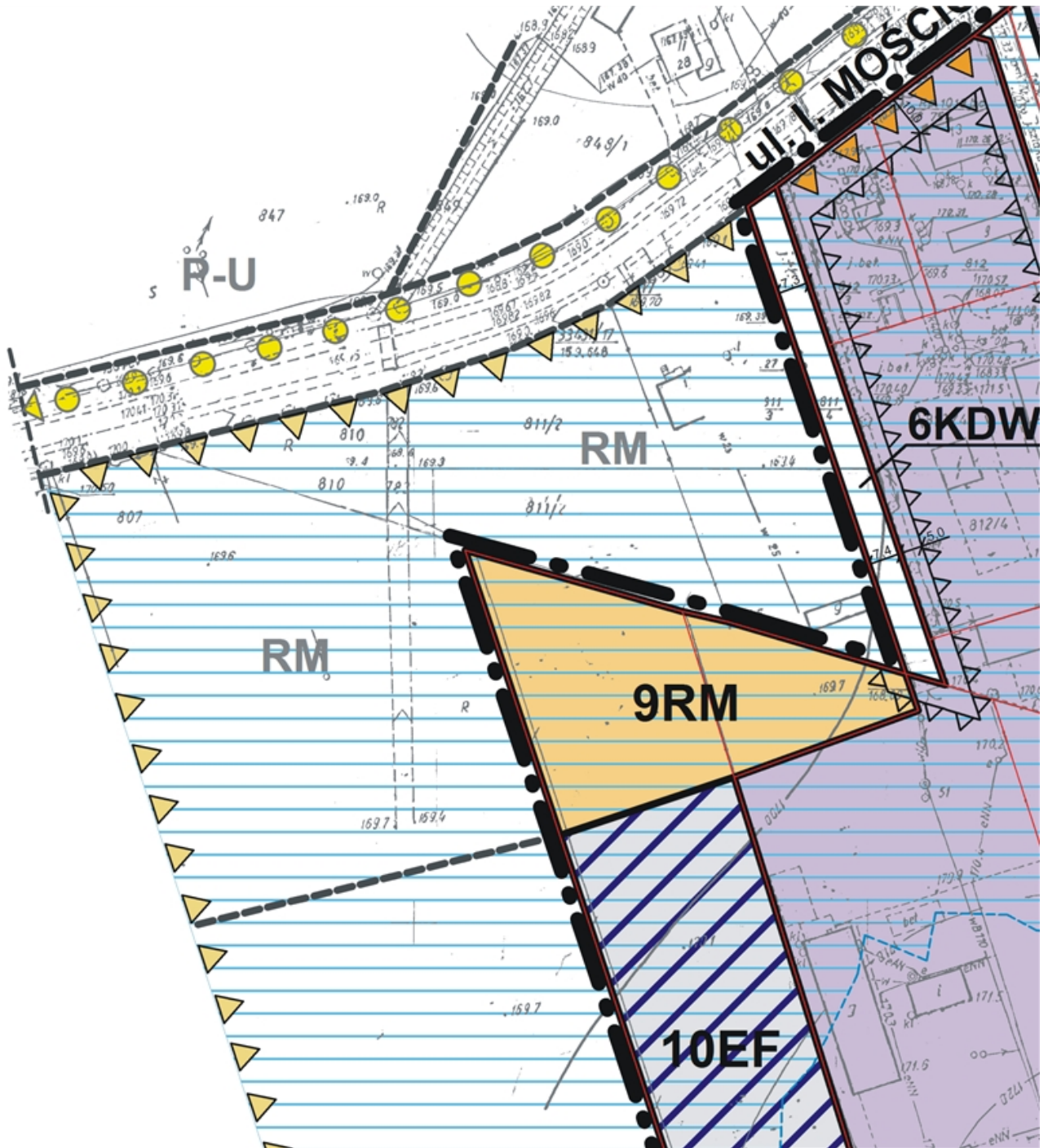


Zał. nr 1 - część 2

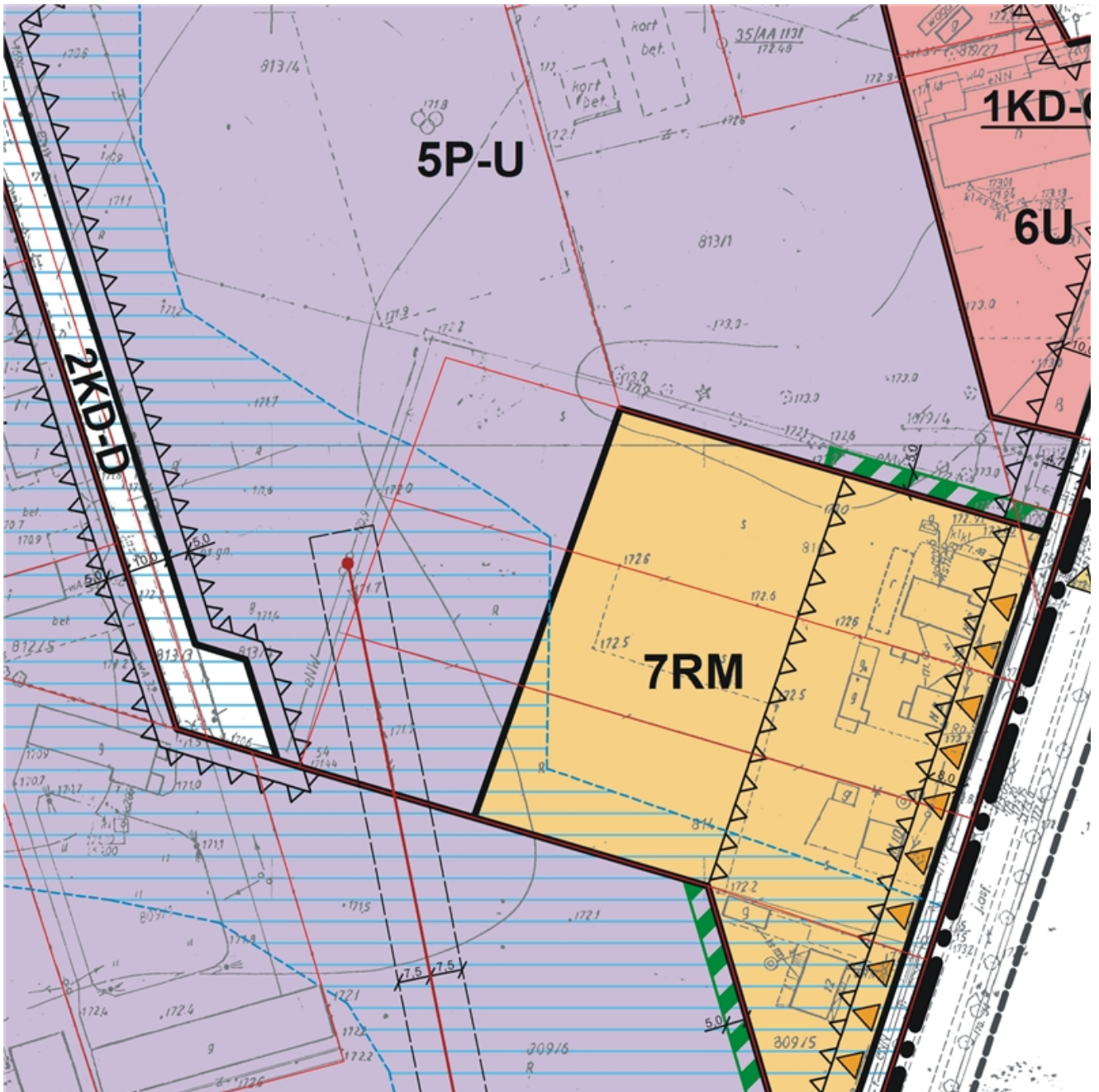
# ZENNEGO CICKIEGO 000



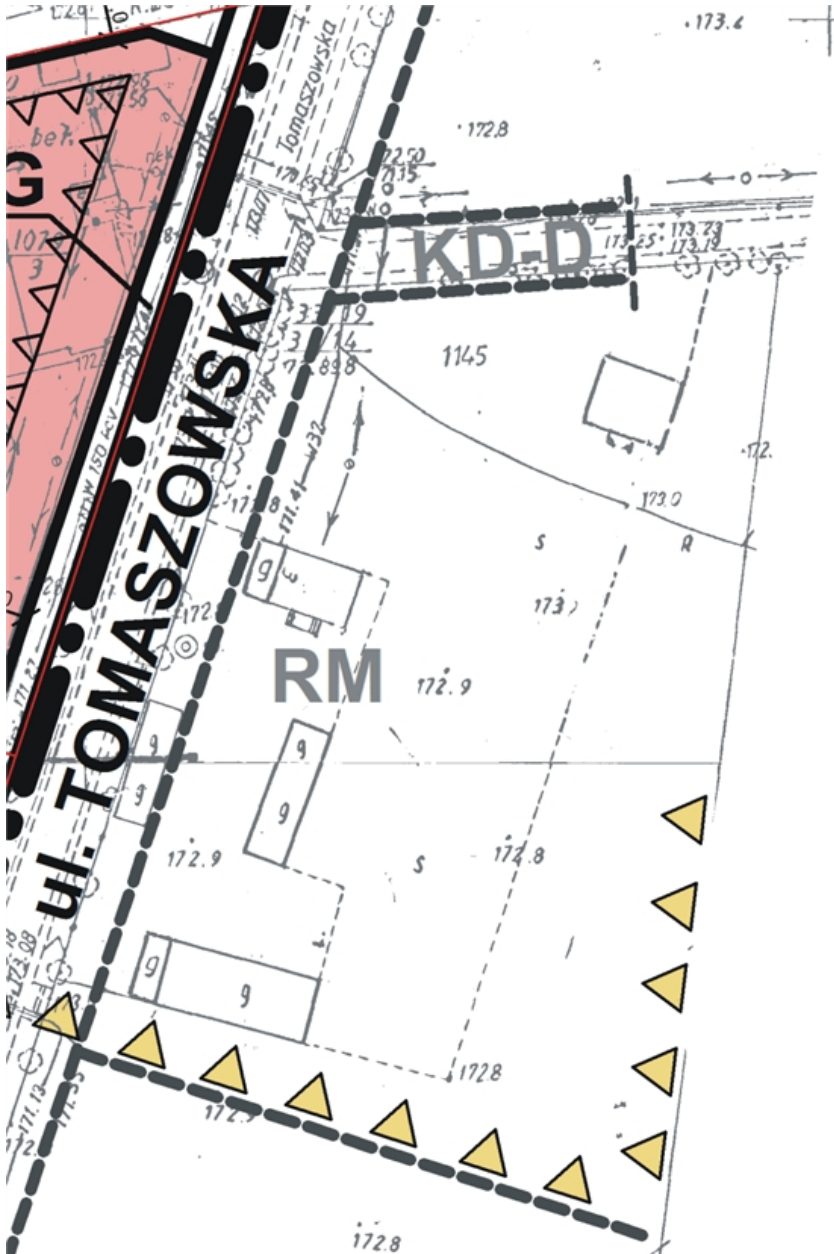
Zał. nr 1 - część 3



Zał. nr 1 - część 4



Załącznik nr 1 - część 5



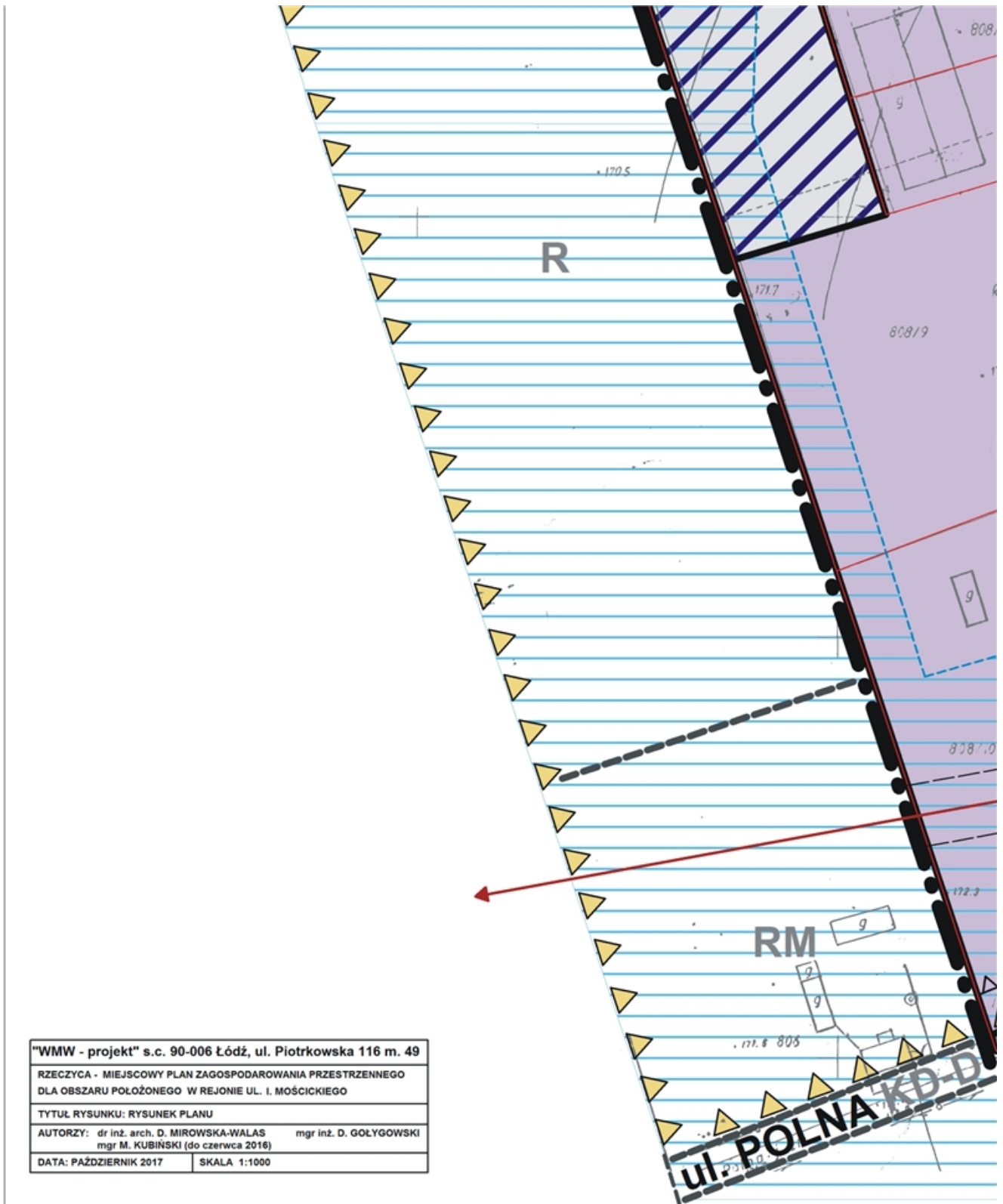
|                                                                                                                        |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Publ. 172.7 - uprzednio niniejszej kopii z treścią materiału planistycznego" z obszaru geodezyjnego i kartograficznego |                   |
| 72.8                                                                                                                   | 72.8              |
| Opis: przedmiotowy planistyczny materiał geodezyjny i kartograficzny                                                   | STAJA TOMASZOWSKI |
| Materiał: 1:500                                                                                                        | SYT-045           |
| Opis: przedmiotowy planistyczny materiał geodezyjny i kartograficzny                                                   | 120 413 042       |
| Data wykonania kopii: 17.15                                                                                            | 25. 01. 2016      |
| imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ                                                                    | Z up. STAROSTY    |

**Dariusz Jędrzejczak**  
Podinspektor Wydziału  
Geodezyjno-Nadzwolniano

STWORZYSTWO POWIATOWE  
WYDZIAŁ G...  
OSRODOK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ  
Nr GB 602 157. 2016

Załącznik nr 1 - część 6





Załącznik nr 1 - część 7



# WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZECZYCA ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ RADY GMINY RZECZYCA NR XVI/109/2015 Z DNIA 18 GRUDNIA 2015 R.



## GRANICE ADMINISTRACYJNE

- GRANICE SOŁECTW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- GRANICE OBSZARÓW WSKAZANYCH DO SPORZĄDZENIA MPZP

## KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY

### TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- RM ZABUDOWA ZAGRODOWA

### TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U/MN ZABUDOWA USŁUG RZEMIOSŁA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- U ZABUDOWA USŁUGOWA
- U/Z USŁUGI SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI
- P-U ZABUDOWA PRODUKCYJNO - USŁUGOWA

### TERENY INFRASTRUKTURY TECHN. I OBSŁUGI GMINY

- K URZĄDZENIA GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ

### TERENY ZIELENI

- ZP, ZC ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZP - PARKI, SKWERY, ZIELEŃCE

### TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

- RL W DOLINACH RZEK
- R TERENY ROLNE
- WS WODY ŚRÓDLĄDOWE

## KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEN TERENÓW ZURBANIZOWANYCH

- TERENY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ DO KSZTAŁTOWANIA I URZĄDZENIA
- TERENY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI, REWITALIZACJI, REHABILITACJI

## KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEN TERENÓW NIEZURBANIZOWANYCH

- TERENY WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY NA PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE

## KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- DROGI GŁÓWNE
- DROGI ZBIORCZE
- DROGI LOKALNE
- MIĘDZYNARODOWY SZLAK ROWEROWY POZNAŃ-LÓDŹ-WARSZAWA
- SZLAK ROWEROWY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH

## KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- STREFA "A" - ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" - KONSERWATORSKIEJ OCHRONY UKŁADU
- STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO "W"
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"
- TERENY W REJESTRZE ZABYTKÓW
- OBIEKTY O ZNACZNYCH WALORACH, NIEWPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

## KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

fragmenty obszaru i obiekty objęte przyrodniczą formą ochrony

- POMNIK PRZYRODY OŻYWIONEJ (liczba drzew chronionych)
- INNE**
- OBSZARY KORZYSTNE DLA UPRAW ROLNYCH O GLEBACH KLAS III - IVb
- KORYTARZE EKOLOGICZNE
- GRUNTY ZMELIOROWANE
- WODY PŁYNĄCE
- PROJEKTOWANE ZBIORNIKI WODNE: WG PROGRAMU MAŁEJ RETENCJI / INNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/241/2017

Rady Gminy Rzeczyca

z dnia 10 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu**

| <b>ROZPATRZENIE PRZEZ WÓJTA GMINY RZECZYCA UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT. 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE UL. I. MOŚCICKIEGO W RZECZYCY</b> |                          |                                                                                   |                    |                                                       |                                                                                     |                                                          |                            |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|
| <b>Nr uwagi do planu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Data wpływu uwagi</b> | <b>Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi</b> | <b>Treść uwagi</b> | <b>Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga</b> | <b>Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga</b> | <b>Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag</b> |                            | <b>Uwagi</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |                                                                                   |                    |                                                       |                                                                                     | <b>Uwaga uwzgl. (+)</b>                                  | <b>Uwaga nieuwzgl. (-)</b> |              |
| <b>1.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>2.</b>                | <b>3.</b>                                                                         | <b>4.</b>          | <b>5.</b>                                             | <b>6.</b>                                                                           | <b>7.</b>                                                | <b>8.</b>                  | <b>9.</b>    |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -                        | -                                                                                 | -                  | -                                                     | -                                                                                   | -                                                        | -                          | -            |

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/241/2017  
Rady Gminy Rzeczyca  
z dnia 10 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczycu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczycu.

W ww. prognozie przeanalizowano czy możliwe są dochody gminy oraz jej wydatki dotyczące inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, z tytułu realizacji ustaleń przedmiotowego planu.

Wśród ww. wydatków znajdują się zadania z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Należy do nich zaliczyć: wykup gruntów stanowiących własność prywatną w celu doprowadzenia do normatywnych parametrów istniejących dróg w ich liniach rozgraniczających. Powyższe dotyczy dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KD-D oraz 4KD-D a także ewentualnego urządzenia istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KD-D, 3KD-D oraz 4KD-D wraz z budową nowych odcinków uzbrojenia, tj. sieć wodociągowa, oświetlenie, a docelowo sieć kanalizacji sanitarnej, prowadzonych wzdłuż ww. dróg publicznych. Koszt budowy nowych odcinków sieci infrastrukturalnych zależy m. in. od ich parametrów związanych z rodzajem działalności gospodarczej prowadzonej na poszczególnych terenach.

Wydatki związane z podnoszeniem standardu układu drogowego oraz realizacją poszczególnych odcinków infrastruktury mogą być rozłożone w czasie, ponieważ nie wszystkie tereny zostaną uruchomione jednocześnie, dzięki czemu budżet gminy może być obciążony ww. kosztami stopniowo.

Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

Wpływy do budżetu gminy będą pochodzić m. in. z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej, lecz główne źródło dochodów będą stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatku od nieruchomości, co jest związane z przeznaczeniem terenów dla działalności gospodarczej.

## Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczyca sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XIV/90/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 26 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczyca.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie zasad zagospodarowania umożliwiających intensyfikację i rozwój funkcji usługowej oraz produkcyjno-usługowej wraz z określeniem niezbędnego do ich obsługi układu drogowego, a także rozmieszczenia urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

Dla części obszaru objętego projektem planu obowiązujące są ustalenia zawarte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, zatwierdzonej Uchwałą Nr XVII/16/2000 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 28 lutego 2000 r., w zakresie terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 38UH,UG (usługi handlu i gastronomii), 39MN (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne). Wprowadzane zmiany w stosunku do powyższego planu uwzględniają odmienne od ustalonych zamierzenia inwestorskie, uściślają zasady zagospodarowania obszaru oraz doprowadzają obowiązujące ustalenia do zgodności ze Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Treść merytoryczna planu umożliwia realizację kierunkowego docelowego zagospodarowania określonego w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, zatwierdzonej Uchwałą Nr XVI/109/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 18 grudnia 2015 r. i uwzględnia wnioski złożone przez instytucje oraz zamierzenia związane z realizacją inwestycji o charakterze produkcyjno-usługowym.

Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów oraz zmiany wynikające z zamierzeń właścicieli poszczególnych nieruchomości, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego niniejszym planem wyróżniono: tereny zabudowy zagrodowej – RM, tereny zabudowy usługowej – U, tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług – P-U oraz teren farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą – EF.

Rysunek niniejszego planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, sporządzony jest w skali 1:1000, co pozwala na znaczące uszczegółowienie ustaleń.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

·art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasobów kulturowych i środowiskowych określono w §5-§7 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Plan przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez: wykluczenie stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych, lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów w obrębie terenów przeznaczonych pod

komunikację, z zachowaniem wzajemnych odległości oraz odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych oraz określenie wymagań dotyczących ochrony akustycznej.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest odpowiednie określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów (§13, §20, §21 tekstu planu). Należy podkreślić, iż ustalone w planie linie rozgraniczające istniejących dróg publicznych wynikają z konieczności ich dostosowania do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi. Podstawę do ustalenia pozostałych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu stanowiły granice własności oraz ustalenia zmiany studium.

Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§14 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, co zostało udokumentowane w przebiegu czynności formalnych związanych ze społecznym udostępnieniem projektu planu.

Ustalenia planu uwzględniają uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Położenie obszaru zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego gminy i umożliwia mieszkańcom lub pracownikom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

·art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego miejscowego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXV/160/2016 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 15 listopada 2016 r., w której wskazano potrzebę zakończenia będącego w trakcie procedowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczyca.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne należy stwierdzić, iż sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.