

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU  
WSI KANICE ORAZ CZĘŚCI OBSZARU WSI WIECHNOWICE W GMINIE RZECZYCA**

**TEKST PLANU**      **projekt Uchwały Rady Gminy Rzeczyca**

Zleceniodawca:      **Gmina Rzeczyca**

Autorzy:              **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**  
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dnia  
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr inż. Dariusz Golygowski**  
uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca  
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, czerwiec 2018 r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY RZECZYCA**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi**  
**Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XLI/272/2018 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 5 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie 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 części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca.

2. Plan obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 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 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 określenie zasad zagospodarowania umożliwiających realizację strefy inwestycyjnej w północnej części gminy Rzeczyca, w skład której wchodzi tereny produkcyjno-usługowe i eksploatacji powierzchniowej, a także przeznaczenie południowej części obszaru dla użytkowania rolnego wraz z towarzyszącą zabudową zagrodową.

**§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 zatwierdzoną 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 1:2000, 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 1:2000 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 (stanowi 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) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie panele fotowoltaiczne;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **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;
- 14) **strefach ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć ustalone w planie strefy z określonymi dla nich wymogami, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;

- 15) **badaniach archeologicznych** - należy przez to rozumieć działania mające na celu odkrycie, rozpoznanie, udokumentowanie i zabezpieczenie zabytku archeologicznego;
- 16) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o której mowa w przepisach odrębnych, ale z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, których lokalizacji zgodnie z planem nie dopuszcza się;
- 17) **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;
- 18) **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 budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 19) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 20) **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;
- 21) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 22) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
- 23) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 5°;
- 24) **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;
- 25) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla podstawowego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 26) **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;

- 27) **drodze montażowej, eksploatacyjnej** – należy przez to rozumieć drogę łączącą drogę publiczną lub wewnętrzną z farmą fotowoltaiczną;
- 28) **przedsiębiorcy** – należy przez to rozumieć podmiot, na rzecz którego wydano koncesję na eksploatację kopaliny ze złoża;
- 29) **kopalni** – należy przez to rozumieć obszar o odkrywkowym wydobywaniu kopaliny ze złóż surowców mineralnych;
- 30) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 31) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 32) **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 1:2000, 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, o którym mowa w ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony stanowiska archeologicznego „W”;
- 6) strefa ochrony archeologicznej „OW”;
- 7) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 8) strefa zieleni izolacyjnej;
- 9) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 10) strefa ochronna od istniejących napowietrznych 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 ład 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 częściowo zainwestowanych określa się zasady i zakres ich dalszego 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 realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

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

- 1) dla poszczególnych terenów objętych planem ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
  - a) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych: intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy dla terenów przewidzianych do intensyfikacji istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy,
  - b) ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4P-U**, **5P-U**;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) 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;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 5) 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;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji lokalizowanych w ramach

terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolem P-U, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;

- 8) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej 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;
- 10) 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 wyróżnione na rysunku planu na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej:
  - a) strefy ochrony stanowisk archeologicznych „W” obejmujące występujące stanowiska archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami: AZP 69-59/33 (fragment stanowiska), AZP 69-59/34, AZP 69-59/35, AZP 69-59/36, AZP 69-59/37, AZP 69-59/42 (fragment stanowiska),
  - b) strefę ochrony archeologicznej „OW” obejmującą znaczące skupiska udokumentowanych i potencjalnych stanowisk archeologicznych;
- 3) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego „W” przy przedsięwzięciach związanych z koniecznością prowadzenia prac ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według przepisów odrębnych dotyczących zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) w strefie ochrony archeologicznej „OW” przy przedsięwzięciach związanych z koniecznością prowadzenia prac ziemnych oraz w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według tych przepisów.

**§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 publicznie dostępne stanowią tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolem KD oraz teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej publicznej i indywidualnej oznaczony symbolem KS i wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego stanowią tereny, o których mowa w pkt 2;
- 4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 3, w tym wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziałach 3 i 4.

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

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności 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 scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia 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.

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

- 1) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związaną z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P U, 4P U, 5P-U;**
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz ustala się zasady jej zagospodarowania 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 rozbudowy i budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
  - a) drogi i ciągi publiczne:
    - drogę wojewódzką Nr 726 relacji Rawa Mazowiecka - Opoczno, klasy głównej (KD-G),
    - drogi gminne klasy lokalnej (L) – tworzące sieć uzupełniającą, drogi dojazdowe (D), ciąg pieszo-jezdny (Y) razem zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
  - b) drogi wewnętrzne wydzielane w ramach terenów oznaczonych symbolem P-U;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w pkt. 1 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności: drogami dojazdowymi (D) i drogami lokalnymi (L) oraz ciągiem pieszo-jezdnym (Y), drogami wewnętrznymi, drogą główną zgodnie z ustaleniami w pkt 4;
- 4) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które przylegają do drogi Nr 726:
  - a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi dla tych istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie,
  - b) obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;
- 5) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych 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;
- 6) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie w ramach działki budowlanej ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
  - a) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsce garażowe,
  - b) usługi, w tym handel – 1,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) biura – 2,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) usługi gastronomiczne – 2 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - e) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
    - dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,

- dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- f) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne.

**§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 oczyszczalni ścieków,
  - b) dopuszcza się realizację biologicznych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, że istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne i dobra izolacja użytkowego poziomu wodonośnego, wówczas oczyszczone ścieki mogą być odprowadzane przez rozsączkowanie do ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - 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 zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej, chyba

że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej, 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) 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, o których mowa w lit. e,
  - d) dla potrzeb farmy fotowoltaicznej 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 lit. e obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
    - zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,
  - g) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla niej działki, o minimalnych wymiarach: 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
  - h) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
  - i) do produkcji energii elektrycznej dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;

- 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, dopuszcza się stosowanie źródeł odnawialnych, np. ogniw fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
  - 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 zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolem P-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 zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolem P-U zawarte w §17 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. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów publicznych, z wykluczeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZL**.

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

- 1) zabudowa zagrodowa oznaczona symbolem **RM**;
- 2) zabudowa produkcyjno-usługowa oznaczona symbolem **P-U**;
- 3) eksploatacja powierzchniowa oznaczona symbolem **PE**;
- 4) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej publicznej i indywidualnej oznaczone symbolem **KS**;
- 5) las oznaczony symbolem **ZL**;
- 6) uprawy rolne oznaczone symbolem **R**;
- 7) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**.

2. Dla terenów o tym samym podstawowym przeznaczeniu, wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:2000 i wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 6 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. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów publicznych wymienionych w ust. 1 pkt 7 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowę zagrodową w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą, inwentarską, w tym związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) usługi, w tym usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) parkingi, zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i 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. a, b obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki – 2000 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 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 – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) dla fragmentów terenu położonych w ustalonej na rysunku planu strefie ochrony stanowiska archeologicznego „W” obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3,
  - f) dla fragmentów terenu położonych w ustalonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4,
  - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §13 pkt 6,
  - h) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - i) dla fragmentu terenu położonego 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.
  - j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14,
  - k) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej 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 istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach wskazane jest sytuowanie projektowanej lub wymienianej zabudowy w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków,
  - c) dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
    - maksymalna wysokość– 9,0 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 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 lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolno stojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy ustalone w pkt 5 lit. od a do e,
- g) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w formie wolno stojącej zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5 lit. h,
- h) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m (z zastrzeżeniem pkt 5 lit. i), krytych dachem o kącie nachylenia połaci 20°-45° lub dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- i) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, inwentarskich związanych z obsługą rolnictwa, dla których obowiązuje:
  - maksymalna wysokość w najwyższym punkcie dachu – 12,0 m,
  - kąt nachylenia połaci dachowych – 5°-45°,
- j) dopuszcza się lokalizację parterowego, wolno stojącego budynku stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych – 0°-20°.
- k) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki.

§17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P-U**, **4P-U**, **5P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowę produkcyjną (w tym urządzenia przetwarzania odpadów i odzyskiwania surowców wtórnych), składowiska, magazyny, zabudowę usługową (z wykluczeniem usług oświaty i ochrony zdrowia), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) obiekty administracyjne, socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (takie jak np.: stacje paliw, myjnia, stacje napraw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy niższej lub wyższej od 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - e) place manewrowe, składowe, parkingi, dojazdy, drogi wewnętrzne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - f) zielen jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i 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 – 5000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 50 m,
  - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-90° lub taki sam, jak istniejących granic 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 – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - e) dla zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. d ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, o której mowa w przepisach odrębnych,
  - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki w minimalnej ilości ustalonej w §13 pkt 6,
  - g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14;
  - i) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. od a do c dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. od a do c obowiązują:
    - maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m (bez uwzględnienia instalacji technologicznych, np. wentylatorów, wyrzutni, czerpni powietrza), z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak np.: maszty, kominy, dźwigi, żurawie, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 30,0 m,
    - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,
  - c) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych obowiązuje maksymalna wysokość – 6,0 m,



- d) dla obiektów obsługi wjazdów, ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
  - maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 20,0 m<sup>2</sup>,
  - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,
- 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°,
- f) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
- g) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
- h) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie lub montaż na dachach budynków,
- i) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu.

2. Dla terenów wyszczególnionych poniżej, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P-U** ustala się:
  - a) farmę fotowoltaiczną wraz z niezbędną infrastrukturą, 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,
  - d) dla zagospodarowania ustalonego w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
    - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4P-U**, **5P-U** ustala się:
  - a) w ustalonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej z dopuszczeniem nasadzeń innych drzew i krzewów,
  - b) dla fragmentów terenów położonych w ustalonej na rysunku planu strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4,

- c) dla fragmentów terenów położonych w ustalonej na rysunku planu strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §14 ust. 1 pkt 4 lit. f, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §14 ust. 1 pkt 4 lit. c;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P-U** ustala się:
- a) w ramach poszczególnych nieruchomości dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z fragmentami działek położonymi w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **7R** zgodnie z ustaleniami w §21 ust. 2 pkt 1,
  - b) dla fragmentu terenu położonego w ustalonej na rysunku planu strefie ochrony stanowiska archeologicznego „W” obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3.

**§18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) eksploatację powierzchniową kopaliny wraz ze zwałowiskami nadkładu, urządzeniami technologicznymi związanymi z eksploatacją kopaliny, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) technologiczne drogi wewnętrzne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i 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. a, b obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki – 10000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 200,0 m,
    - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – 70°-90° lub taki sam drogowego taki sam, jak istniejących granic 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) zagospodarowanie terenu w formie kopalni – zakładu wydobywczego prowadzącego eksploatację powierzchniową,
  - b) ustalenie granic obszaru i terenu górniczego zgodnie z przepisami odrębnymi nastąpi w decyzji koncesyjnej,
  - c) podczas eksploatacji kopaliny obowiązuje wykonywanie uprawnień zawartych w uzyskanej koncesji,
  - d) eksploatację kopaliny należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami określonymi w udzielonej koncesji,

- e) w czasie eksploatacji dopuszcza się składowanie nadkładu na zwałowiskach usytuowanych w ramach terenu,
- f) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem lokalizacji budowli wynikających z potrzeb działalności górniczej o wysokości nieprzekraczającej 30 m,
- g) po zakończeniu działalności wydobywczej dopuszcza się wykorzystanie wyrobiska do składowania materiałów pobudowlanych obojętnych oraz ziemi z wykopów,
- h) po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązuje rekultywacja terenu pozwalająca na odtworzenie naturalnych w danym środowisku form morfologicznych i krajobrazowych, w oparciu o określony kierunek rekultywacji,
- i) przed przystąpieniem do rekultywacji przedsiębiorca zobowiązany jest do uzyskania stosownej decyzji określającej kierunek i termin wykonania rekultywacji, a po zakończeniu pełnego zakresu robót rekultywacyjnych do uzyskania decyzji uznającej rekultywację za zakończoną,
- j) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
- k) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14,
- l) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej publicznej i indywidualnej w formie np. parkingu, placu manewrowego, przystanku autobusowego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na uwarunkowania, pojedyncza nieruchomość – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
  - a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
  - c) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
  - d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14,
  - e) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
  - a) obowiązuje utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów stanowiących lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,

c) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7R**, **8R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) uprawy rolne, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały według z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 2 pkt 1,
  - b) dla fragmentów terenów położonych w ustalonej na rysunku planu strefie ochrony stanowiska archeologicznego „W” obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 3,
  - c) ze względu na położenie w ustalonej na rysunku planu strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4,
  - d) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7R**, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych służących do retencjonowania wód opadowych związanych z inwestycjami lokalizowanymi w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P-U**, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17 ust. 2 pkt 3 lit. a;
- 2) dla fragmentu terenu znajdującego się w ustalonej na rysunku planu strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §14 ust. 1 pkt 4 lit. f, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §14 ust. 1 pkt 4 lit. c.

#### **Rozdział 4**

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

**§22.** 1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg i ciągów publicznych w obszarze objętym planem:

- 1) wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolami:
  - a) **KD-G** – droga główna,
  - b) **KD-L** – droga lokalna,
  - c) **KD-D** – droga dojazdowa,
  - d) **KD-Y** – ciąg pieszo-jezdny;
- 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 i ciągów publicznych ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) dla drogi wojewódzkiej nr 726 relacji Rawa Mazowiecka - Opoczno oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-G**: szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 25,0 m do 30,0 m;
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-L**:
  - a) fragment drogi stanowiący tzw. trójkąt widoczności o wymiarach 10,0 m x 10,0 m,
  - b) północno-zachodnia linia rozgraniczająca usytuowana w zmiennej odległości od 0 do 8,6 m od granicy obszaru objętego planem;
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD-L**:
  - a) fragment drogi stanowiący tzw. trójkąt widoczności o wymiarach 10,0 m x 10,0 m,
  - b) północno-wschodnia linia rozgraniczająca usytuowana w zmiennej odległości od 0 do 8,6 m od granicy obszaru objętego planem;
- 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD-D**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
  - b) zakończona placem manewrowym o wymiarach: 27,9 m na 20,0 m;
- 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **5KD-D**:
  - a) dla fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Kanice: szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
  - b) dla fragmentu terenu położonego w obrębie geodezyjnym Wiechnowice: południowo-wschodnia linia rozgraniczająca w odległości 3,0 m od granicy obszaru objętego planem;
- 6) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **6KD-D**: zachodnia linia rozgraniczająca w odległości 3,0 m od granicy obszaru objętego planem;
- 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KD-D**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
  - b) zakończona placem manewrowym o wymiarach: 25,0 m na 20,0 m;
- 8) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **8KD-D**:
  - a) fragment drogi stanowiący tzw. trójkąt widoczności o wymiarach 10,0 m x 10,0 m,
  - b) południowa linia rozgraniczająca usytuowana w zmiennej odległości od 0 m do 10,0 m od granicy obszaru objętego planem;
- 9) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KD-D**:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
  - b) zakończona placem manewrowym o wymiarach: 20,0 m na 20,0 m;
- 10) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **10KD-D**: fragment drogi stanowiący tzw. trójkąt widoczności o wymiarach 15,0 m x 15,0 m;
- 11) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **11KD-Y**: szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§23.** 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 z późn. zm.):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) RM – 5%,
  - b) P-U, PE – 10%;
- 2) dla pozostałych terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KS, ZL, R, KD nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w §23.

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

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Rzeszyca