

## UCHWAŁA NR XLIX/322/2018 RADY GMINY RZECZYCA

z dnia 19 października 2018 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 (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) 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 2018 r. poz. 1945), 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 zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/109/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 18 grudnia 2015 r., Rada Gminy Rzeczyca uchwała co następuje:

#### 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 wyrysem 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 zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej 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 spełniał 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) **kopalni** – należy przez to rozumieć obszar o odkrywkowym wydobyciu kopaliny ze złóż surowców mineralnych;
- 29) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 30) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 31) **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.

#### **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 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 określane 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, inwestycji lokalizowanych w ramach terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolem P-U oraz terenu eksploatacji powierzchniowej oznaczonego symbolem PE, 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 dopuszczonej 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 robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych według przepisów odrębnych dotyczących zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) w strefie ochrony archeologicznej „OW” przy przedsięwzięciach związanych z koniecznością prowadzenia robót ziemnych oraz w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych.

**§ 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 urzędzeń 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** 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 prostopadłe 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 przypadku lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić 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.

### **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: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 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 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,

- 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), składy, 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) zieleń 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 obowiązuja:
- 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 obowiązuja:
- 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 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” obowiązuja 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 obowiązuja wymogi określone w §14 ust. 1 pkt 4 lit. f, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §14 ust. 1 pkt 4 lit. c;
- 2) 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” obowiązuja 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 wynikające 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.

#### **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.

### 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 2018 poz. 1945):

- 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 Rzeczyca.

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

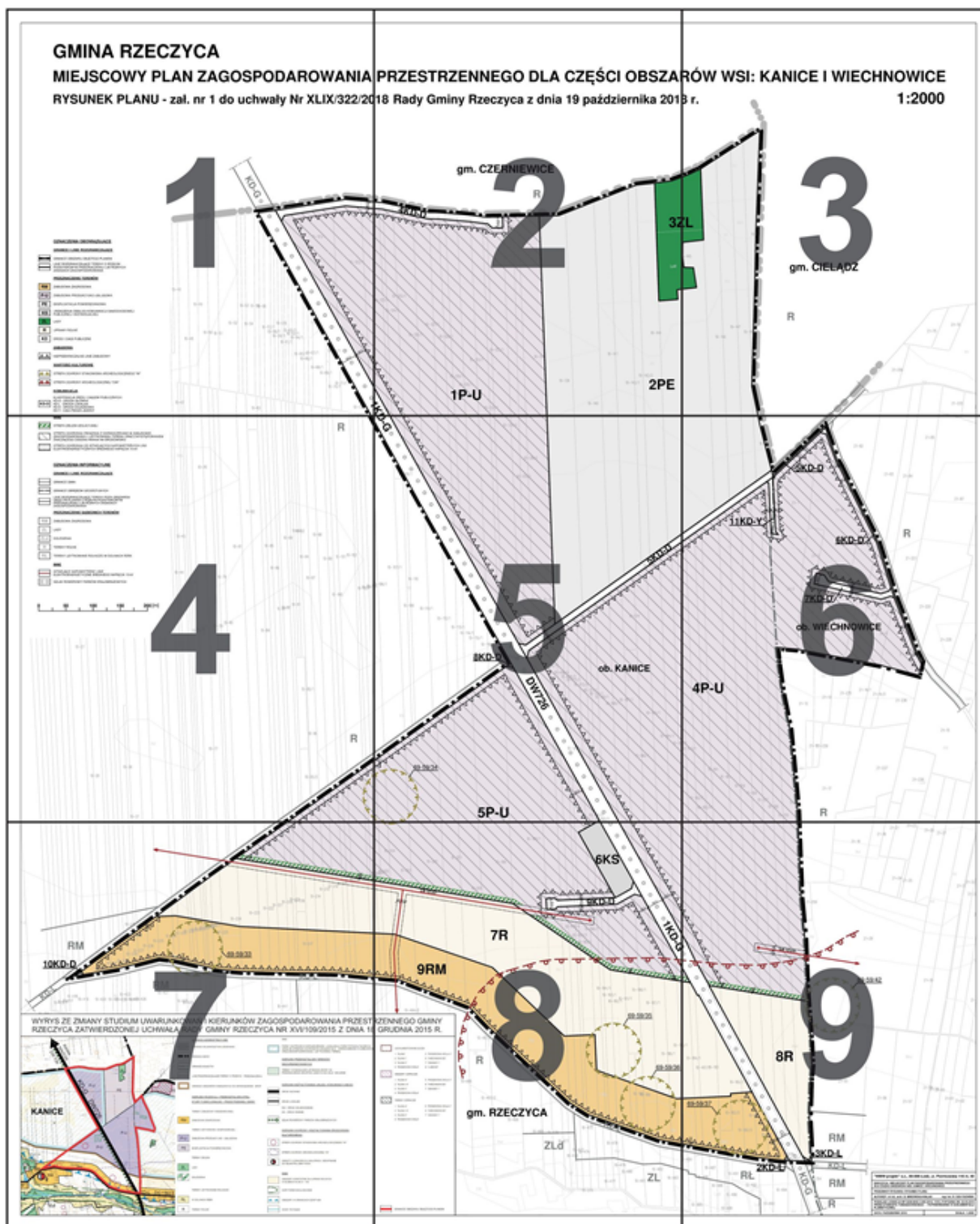
Przewodniczący Rady Gminy

**Leszek Kosiacki**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIX/322/2018  
Rady Gminy Rzeczyca  
z dnia 19 października 2018 r.

**Rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca**

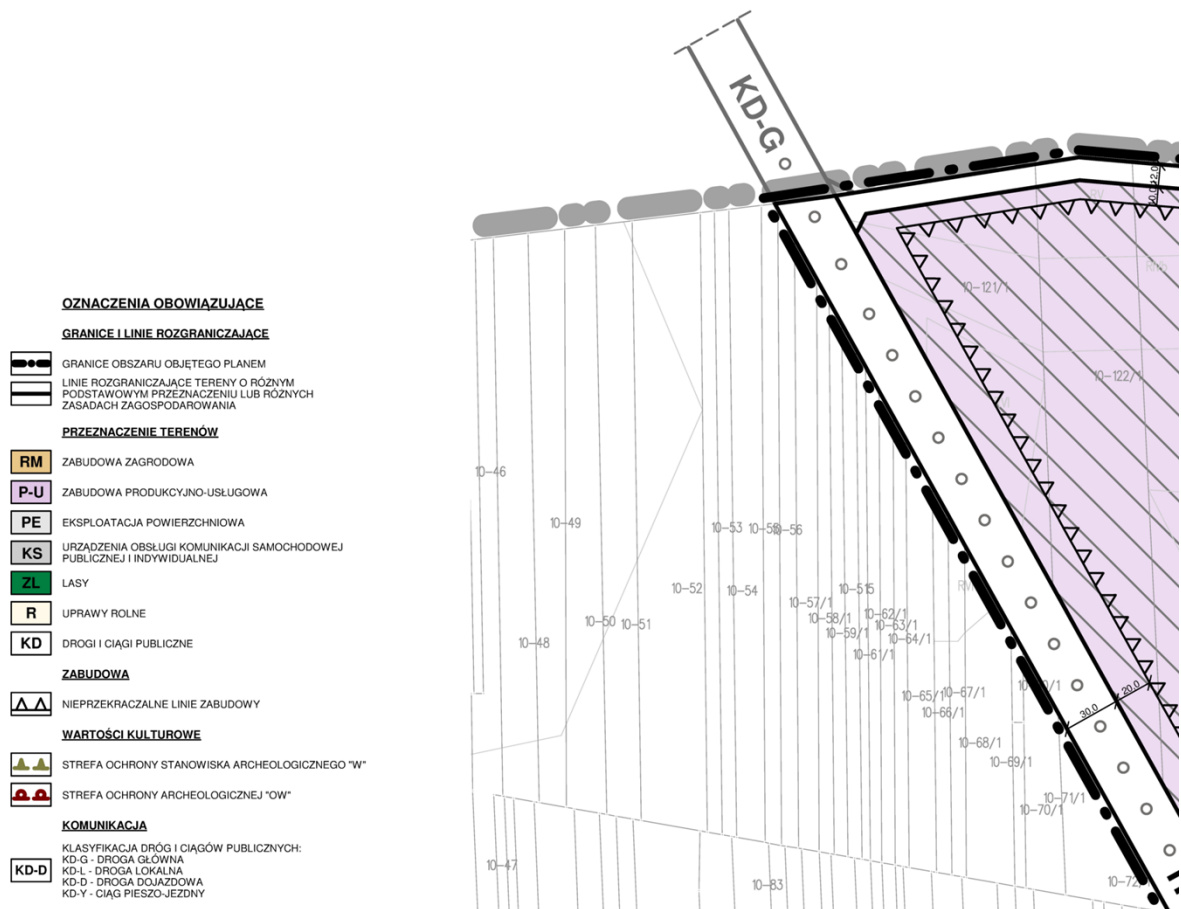


załącznik nr 1

# GMINA RZECZYCA

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

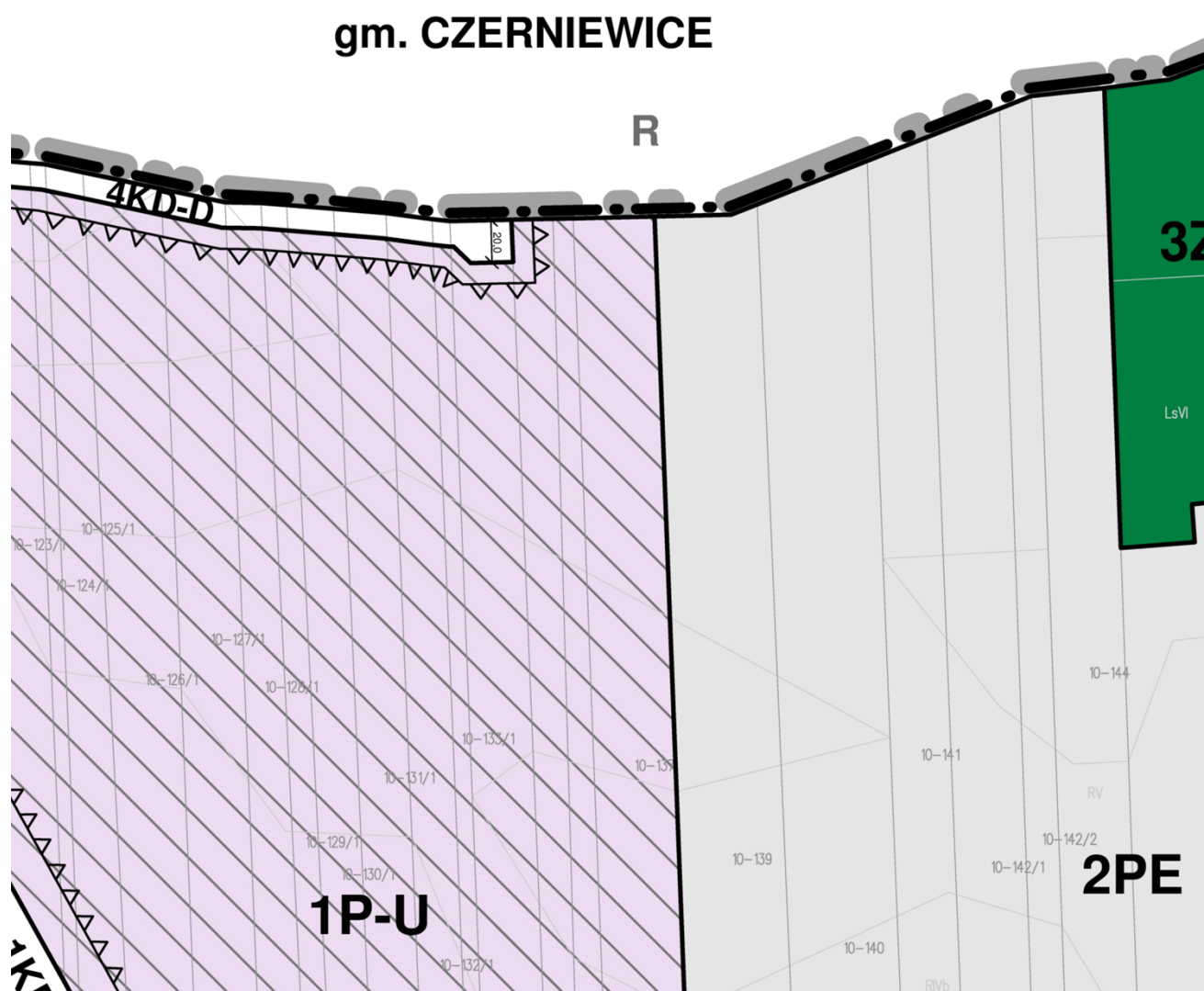
### RYSUNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały Nr XLIX/322/20



załącznik nr 1 - część 1

# PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU

18 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 19 października 2018

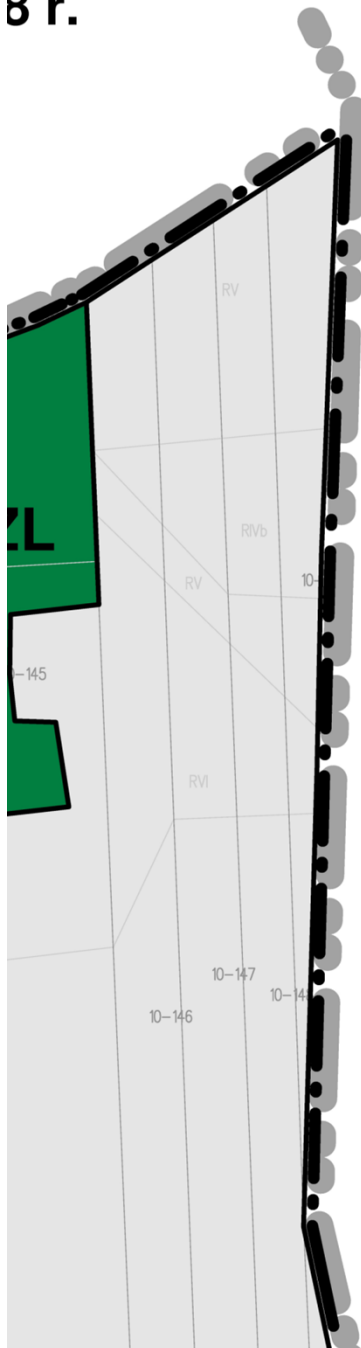


załącznik nr 1 - część 2

# RÓW WSI: KANICE I WIECHNOWICE

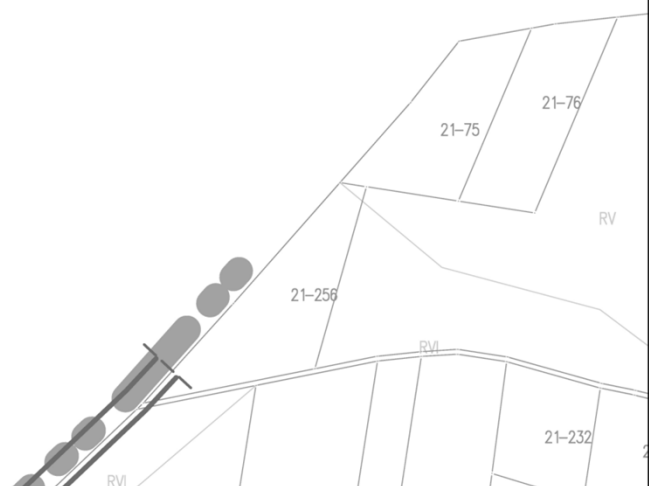
8 r.

1:2000






gm. CIELĄDZ

R






załącznik nr 1 - część 3






- INNE**
-  STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
  -  STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAM I W ZABUDOWIE ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ORAZ Z WYSTĘPOWANIEM ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
  -  STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚRĘDniego NAPIĘCIA 15 kV

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**



**GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

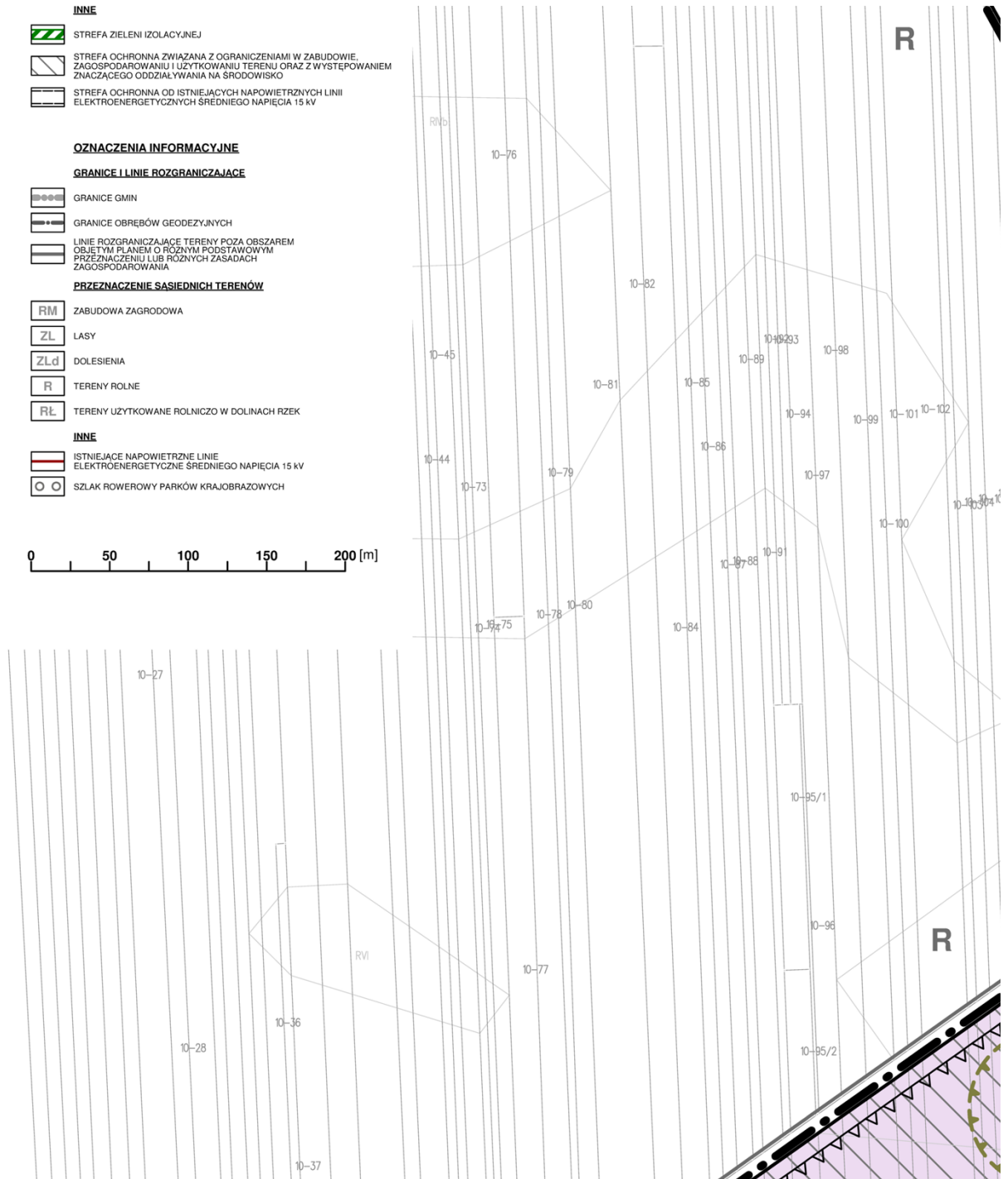
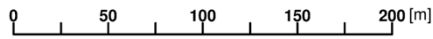
-  GRANICE GMIN
-  GRANICE OBREBÓW GEODEZYJNYCH
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

**PRZEZNACZENIE SASIEDNICH TERENÓW**

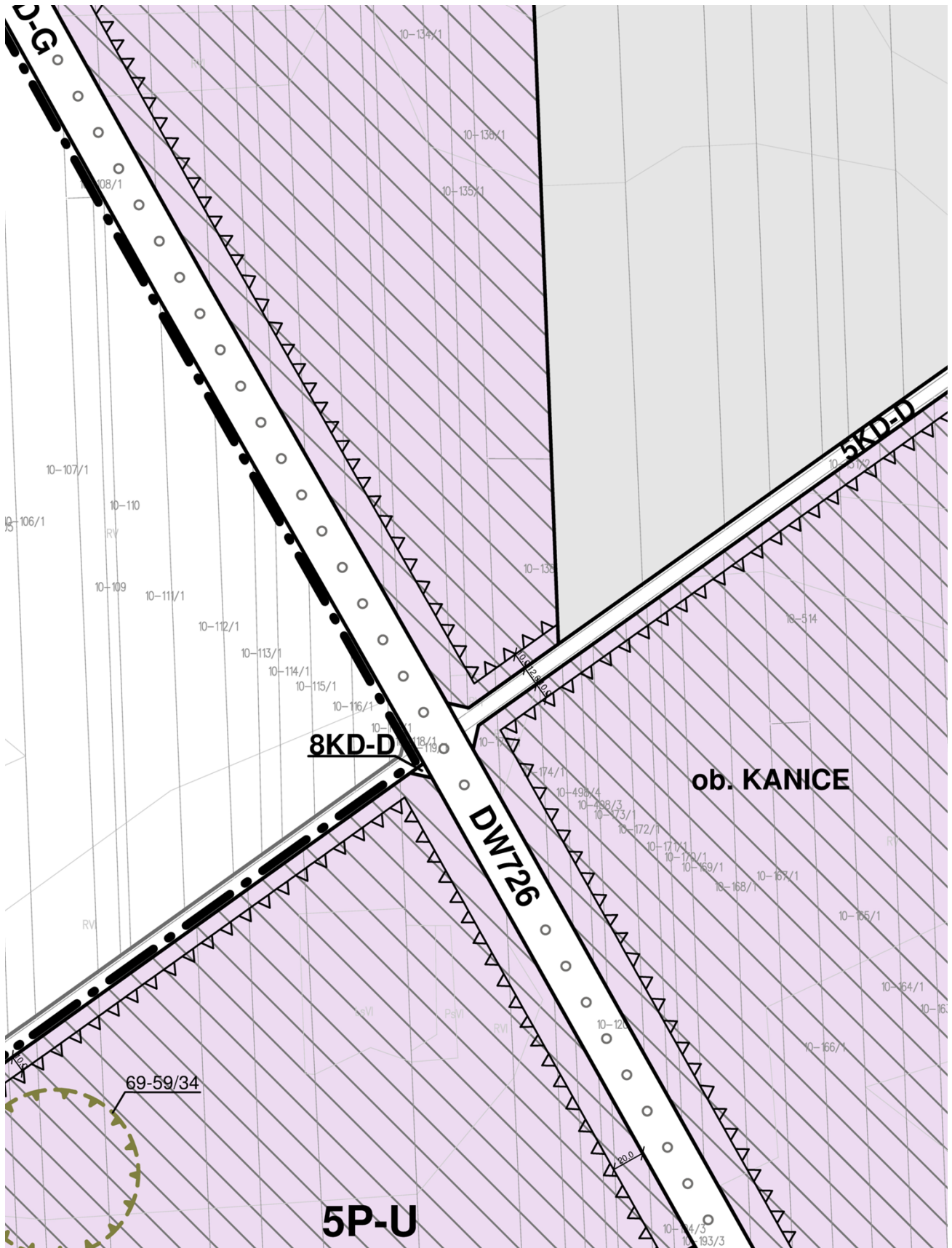
-  ZABUDOWA ZAGRODOWA
-  LASY
-  DOLESIENIA
-  TERENY ROLNE
-  TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO W DOLINACH RZEK

**INNE**

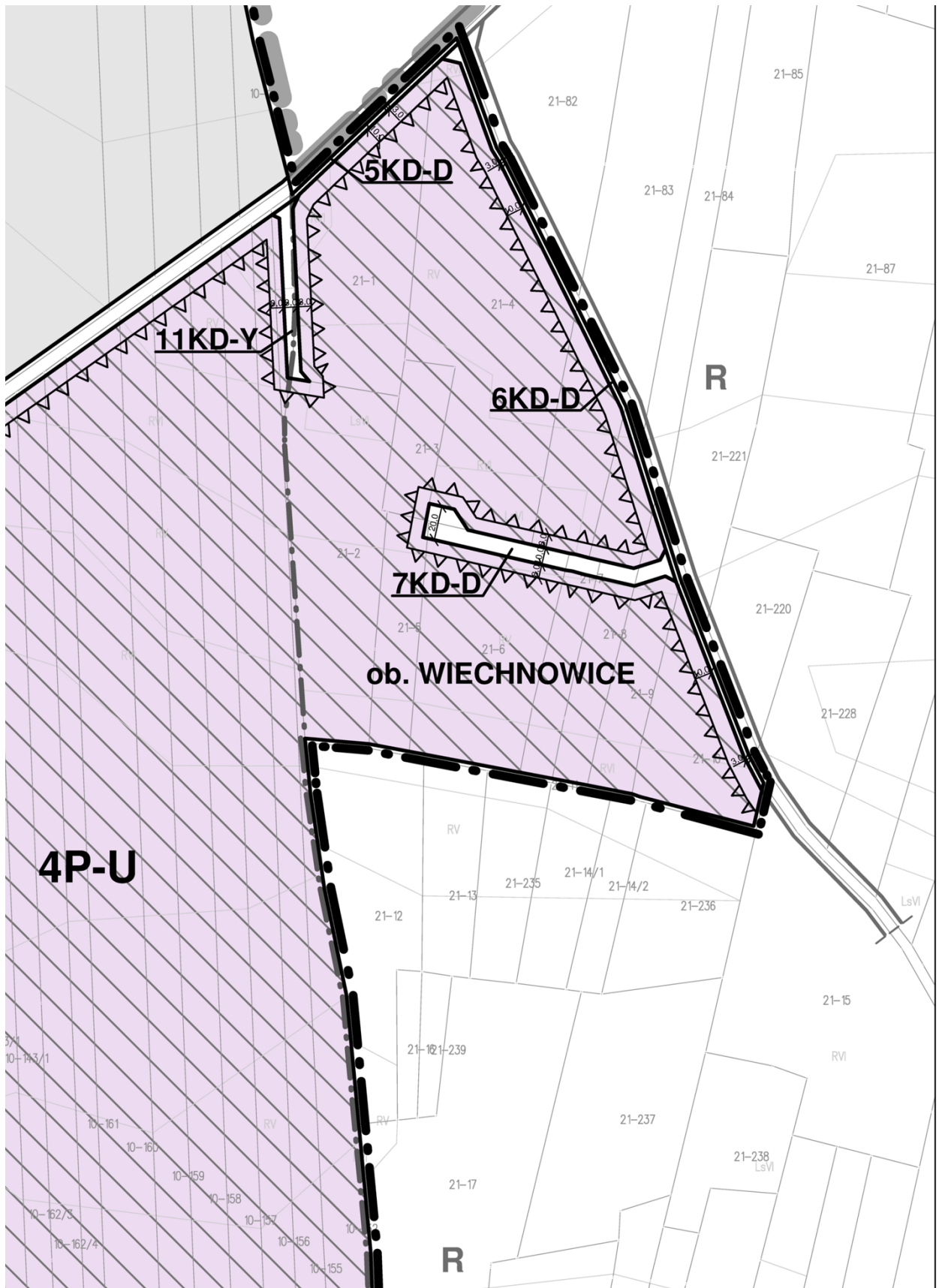
-  ISTNIEJĄCE NAWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚRĘDniego NAPIĘCIA 15 kV
-  SZLAK ROWEROWY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH



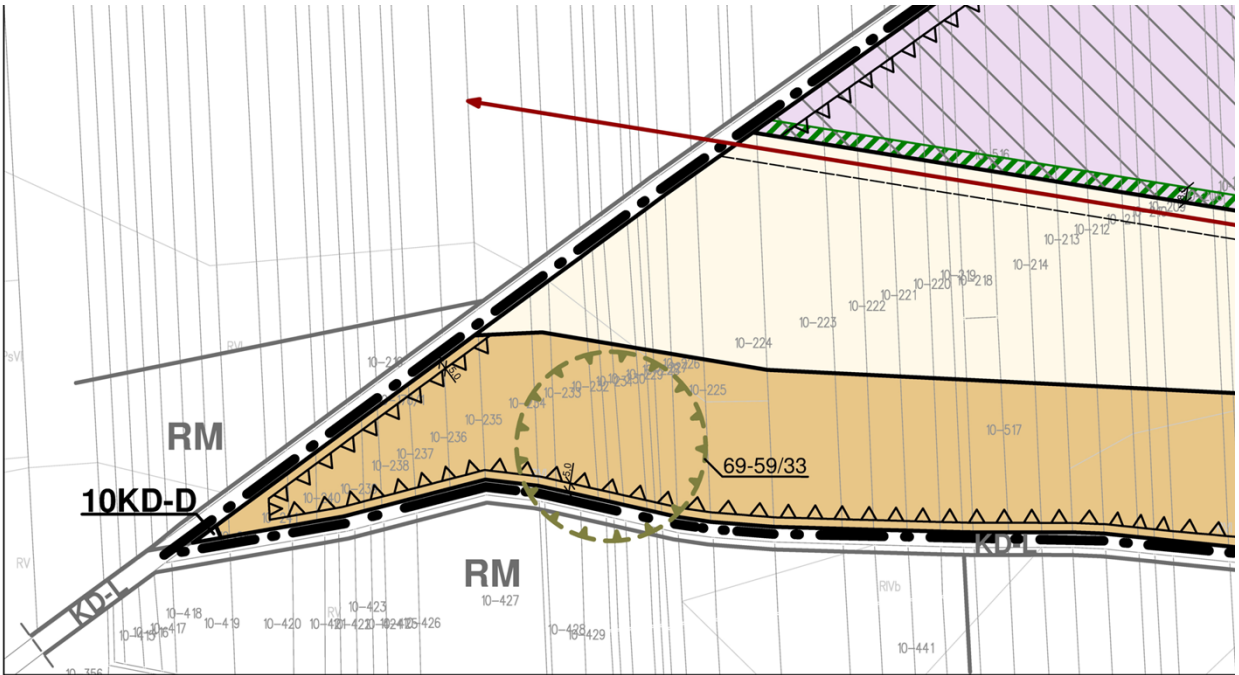
załącznik nr 1 - część 4



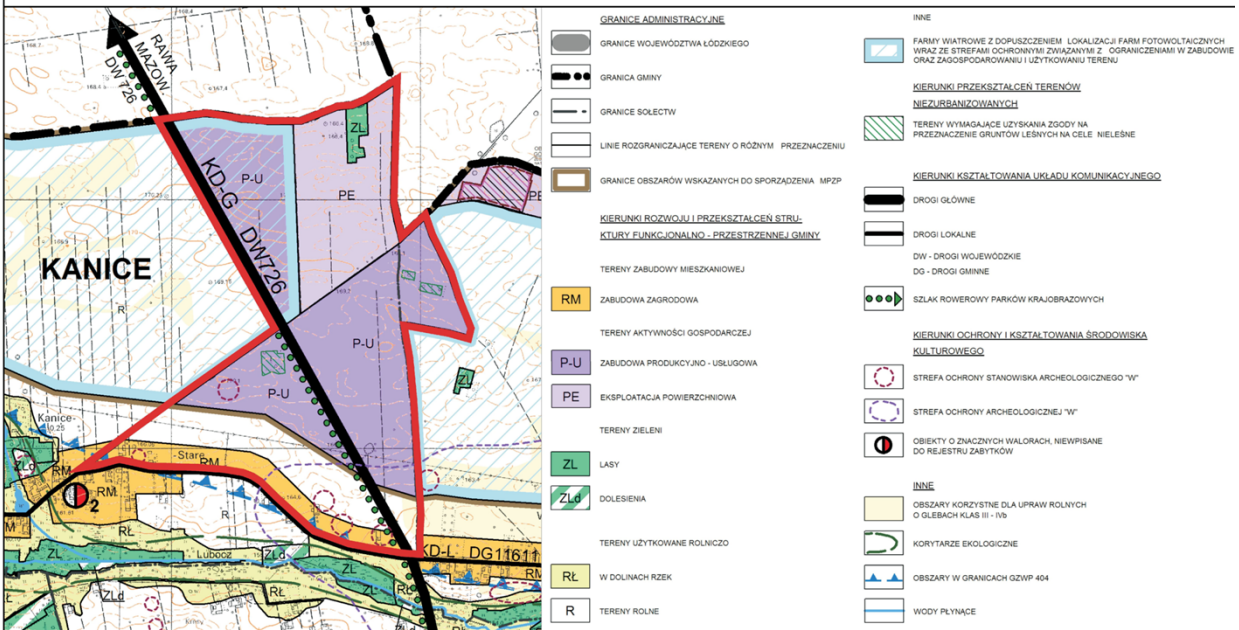
załącznik nr 1 - część 5



załącznik nr 1 - część 6

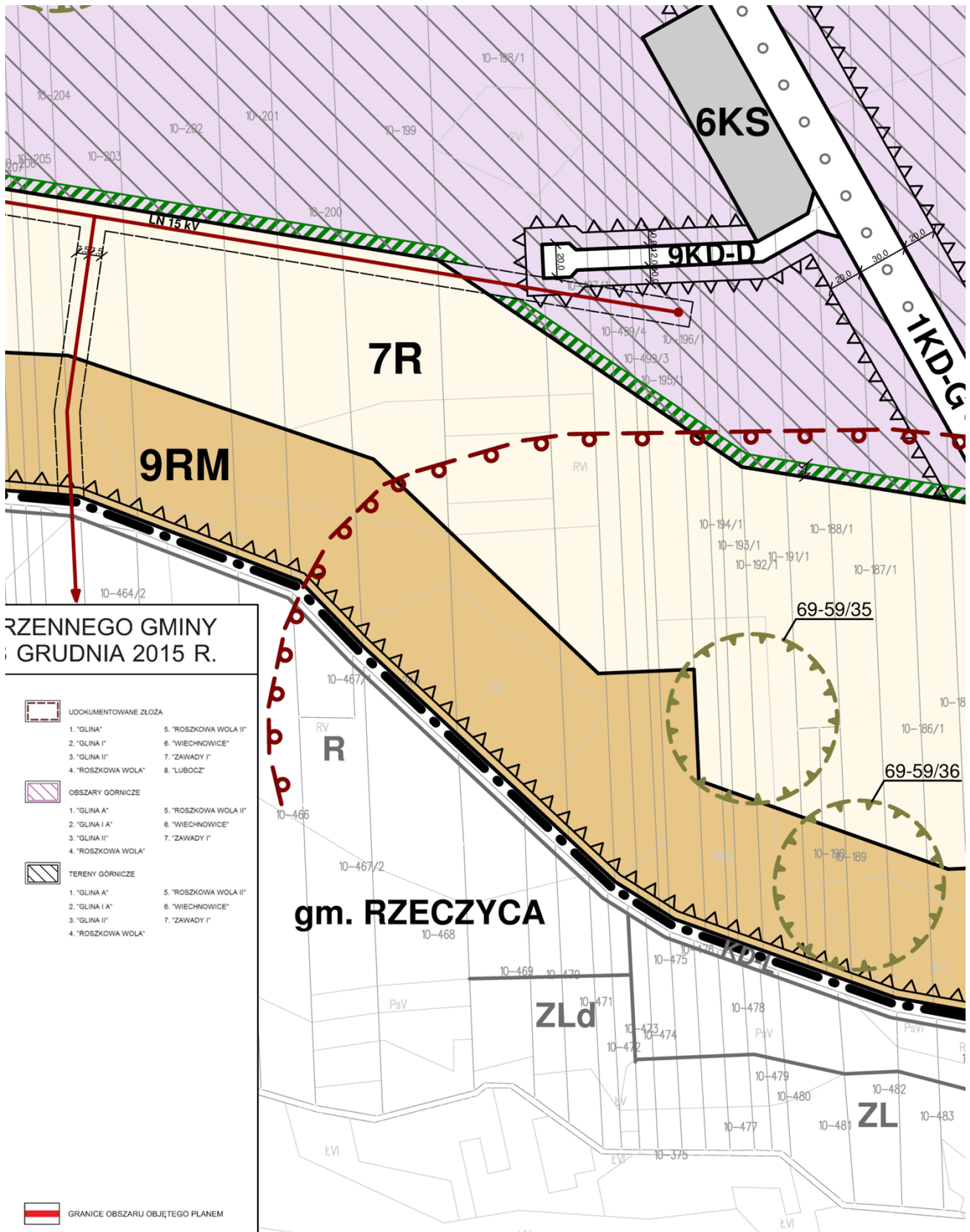


WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI  
RZECZYCA ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ RADY GMINY RZECZYCA NR XVII/109/2015 Z DNIA 18

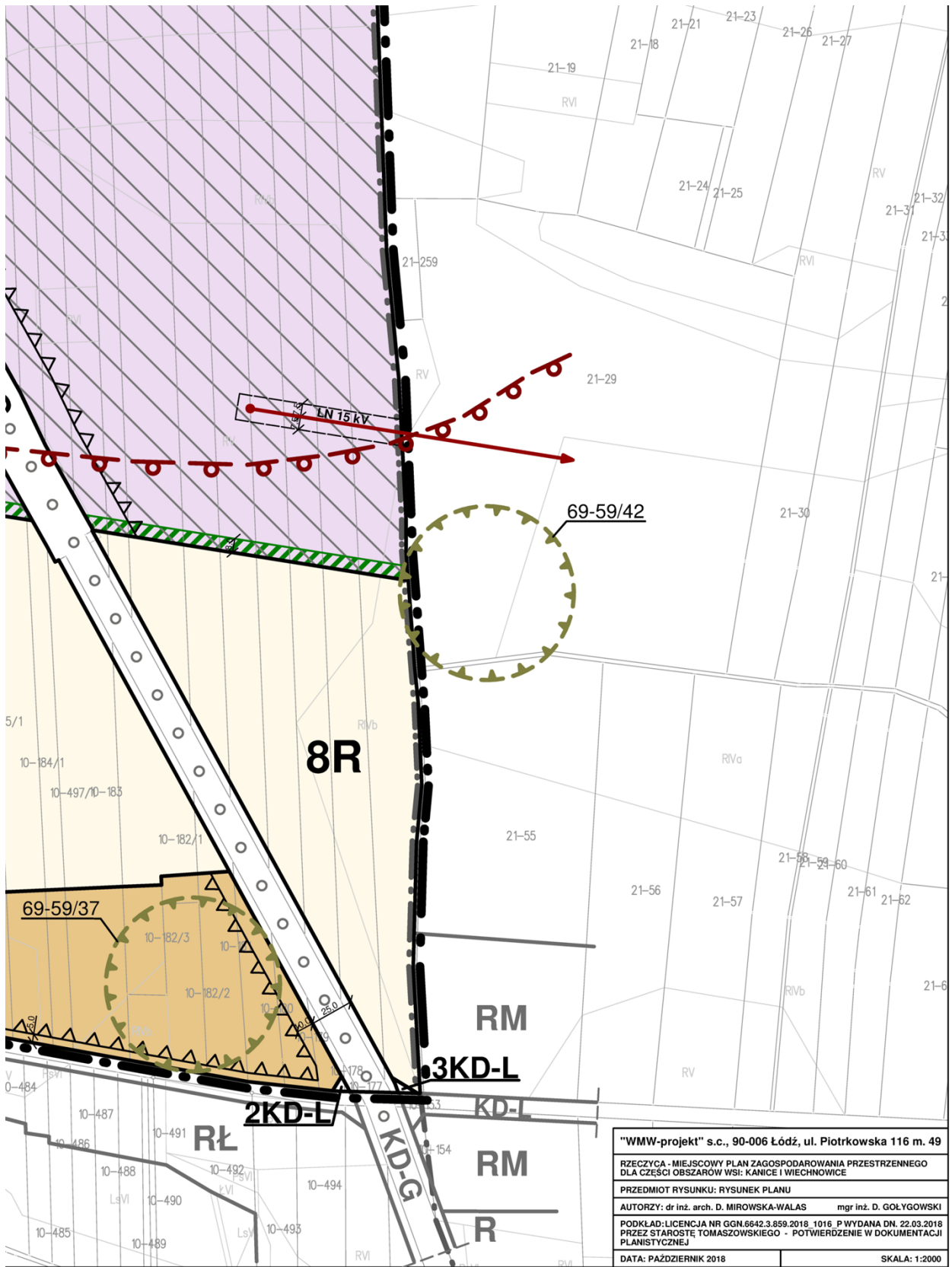


załącznik nr 1 - część 7





załącznik nr 1 - część 8



załącznik nr 1 - część 9

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/322/2018

Rady Gminy Rzeczyca

z dnia 19 października 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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 CZĘŚCI OBSZARU WSI KANICE ORAZ CZĘŚCI OBSZARU WSI WIECHNOWICE W GMINIE RZECZYCA</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>
-	-	-	-	-	-	-	-	-

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca 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 2018 r. poz. 1945), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1530), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca.

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 dla projektowanych dróg publicznych – dotyczy dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KD-D, 7KD-D, 9KD-D, 11KD-Y,
- wykup gruntów dla zabezpieczenia normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających istniejących dróg publicznych – dotyczy dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KD-D, 6KD-D,
- wykup gruntów dla zabezpieczenia tzw. trójkątów widoczności istniejących dróg publicznych – dotyczy dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KD-L, 3KD-L, 8KD-D, 10KD-D,
- urządzenie istniejących i projektowanych dróg publicznych – dotyczy dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-Y,
- rozbudowa sieci infrastruktury technicznej – wodociągów prowadzonych wzdłuż dróg publicznych.

Koszty budowy nowych odcinków sieci infrastrukturalnych zależą m. in. od ich parametrów, które zależne są od rodzaju działalności gospodarczej, która będzie prowadzona 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 obciążany 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 podatków od nieruchomości, co jest związane z przeznaczeniem terenów dla działalności gospodarczej.

## UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

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 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.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach projektu planu jest określenie zasad zagospodarowania umożliwiających realizację strefy inwestycyjnej zlokalizowanej 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.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan.

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

Jego treść merytoryczna umożliwia realizację 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. Uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów oraz zamierzenia 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 projektem planu wyróżniono: teren zabudowy zagrodowej – RM, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – P-U, teren eksploatacji powierzchniowej – PE, teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej publicznej i indywidualnej – KS, teren lasów – ZL, tereny upraw rolnych – R oraz tereny dróg i ciągów publicznych – KD.

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, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §5-§8 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, zgodnie z wymogami ustawy

z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, strefy zieleni izolacyjnej w ramach wskazanych terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zakazu stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów. Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy zagrodowej.

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest odpowiednie określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów dróg i ciągów publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów (§13, §22 tekstu planu). a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników. Należy podkreślić, iż ustalone w planie linie rozgraniczające istniejących dróg publicznych wynikają z konieczności ich dostosowania do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami (§14 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu 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, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie złożono żadnych uwag do planu, ani

do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu lokalizacji strefy inwestycyjnej i nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Położenie obszaru, poprzez drogę wojewódzką Nr 726 zapewnia łatwą dostępność do zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz do układu drogowego gminy, umożliwi również pracownikom i mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

W projekcie planu uwzględniono Szlak Rowerowy Parków Krajobrazowych wytyczony w ramach drogi wojewódzkiej Nr 726. Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga dodatkowych rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzonej uchwałą Nr XXV/160/2016 Rady Gminy Rzeszyca z dnia 15 listopada 2016 r. W ww. analizie, zgodnie z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeszyca, wskazano obszary do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujące m.in. część obszaru, którego dotyczy niniejszy projekt planu). Stwierdzono również, iż wskazane tereny nie wykluczają możliwości sporządzenia, w zależności od potrzeb, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla innych terenów.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w zakresie realizacji uzupełniającego układu drogowego ( drogi dojazdowe) i infrastruktury technicznej. Natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu 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 projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.