

## UCHWAŁA NR XLV/293/2022 RADY GMINY RZECZYCA

z dnia 12 sierpnia 2022 r.

### w sprawie uchwalenia zmiany 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 Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr XXXIV/232/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 22 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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 XXXII/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r., Rada Gminy Rzeczyca uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany 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;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania umożliwiających rozwój strefy inwestycyjnej w północnej części gminy Rzeczyca, w skład której wchodzi tereny produkcyjno-usługowe i eksploatacji powierzchniowej, a także przeznaczenie południowego fragmentu obszaru w przeważającej części dla użytkowania rolnego wraz z towarzyszącą zabudową zagrodową oraz w mniejszej części dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzonej uchwałą Nr XXXII/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r.;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącej 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) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 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 rozmieszczenia w obszarze elektrowni wiatrowych, których zgodnie z ustaleniami planu nie dopuszcza się;
- 17) **strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 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 urządzeń fotowoltaicznych 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 budowę 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) **biogazowni rolniczej** – należy przez to rozumieć zespół instalacji służących do produkcji biogazu rolniczego z surowców pochodzących z rolnictwa i produkcji rolno – spożywczej, w procesie fermentacji metanowej; na zespół instalacji biogazowni składają się m.in. obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty budowlane, w tym budowle rolnicze wraz z urządzeniami i infrastrukturą niezbędną do obsługi procesu technologicznego produkcji biogazu rolniczego;
- 27) **zbiornikach do magazynowania pofermentu (produktów pofermentacyjnych)** – należy przez to rozumieć zbiorniki na płynne produkty powstałe w wyniku procesu fermentacji towarzyszącej produkcji biogazu rolniczego;
- 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.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§ 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 archeologicznej „OW”;
- 6) klasyfikacja dróg publicznych;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej;
- 8) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 9) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 10) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w Rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 i Rozdziale 4;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

2. Położenie linii rozgraniczających w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne dla obszaru**

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez określenie 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.

### **§ 7. 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 symbolami: **6P-U**, **7P-U**;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinventaryzowane 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 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) dla biogazowni rolniczej dopuszczonej w ramach terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolami: **3P-U**, **5P-U** obowiązuje:
  - a) wyposażenie instalacji biogazowni w urządzenia ograniczające emisję odorów do powietrza,
  - b) zastosowanie przy budowie biogazowni nowoczesnych rozwiązań technologicznych i technicznych (np. kogeneracji) spełniających wymogi tzw. najlepszej dostępnej techniki BAT,
  - c) rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe budowli i urządzeń budowlanych wchodzących w skład instalacji biogazowni muszą uwzględniać wymogi przepisów odrębnych, w tym m.in. w zakresie trwałości budowli, bezpieczeństwa pożarowego i zabezpieczenia przed wybuchem, higieny i zdrowia wynikające z przepisów odrębnych,
  - d) magazynowanie i przygotowywanie substratów w obiektach magazynowych (np. silosach) o nieprzepuszczalnych ścianach oraz dnie, a pofermentu w zbiornikach o nieprzepuszczalnych ścianach oraz dnie, z izolacją wodoszczelną dna wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych,
  - e) realizacja i eksploatacja biogazowni wymaga prowadzenia monitoringu skutków oddziaływania na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem stanu wód gruntowych oraz zanieczyszczeń powietrza, uciążliwości dla terenów zabudowy;
- 11) 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.

**§ 8.** 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) na obszarze objętym planem występują następujące stanowiska archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami:
  - a) AZP 69-59/33 – osada, polska – okres nowożytny, XVI-XIX w.,
  - b) AZP 69-59/34 – osada, polska – okres nowożytny, XVI-XIX w.,
  - c) AZP 69-59/35 – osada, staropolska, XIV-XV w.,
  - d) AZP 69-59/36 – osada, polska – okres nowożytny, XVI-XIX w.,
  - e) AZP 69-59/37 – osada, polska – okres nowożytny, XVI-XIX w.;
- 3) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2 ustala się: na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej – strefę ochrony archeologicznej „OW” obejmującą stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerem AZP 69-59/35, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

**§ 9.** 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 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 o znaczeniu lokalnym stanowią tereny istniejących i projektowanych dróg gminnych oznaczone symbolami: KD-L, KD-D;
- 4) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią:
  - a) teren drogi wojewódzkiej Nr 726 oznaczony symbolem KD-G,
  - b) teren urządzeń obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej oznaczony symbolem KS;
- 5) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2, 3, 4, w tym wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziałach 3 i 4.

**§ 10.** 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.

**§ 11.** 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.

**§ 12.** 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.

**§ 13.** 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 symbolami: **2P-U, 3P-U, 5P-U, 6P-U, 7P-U;**
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz ustala się zasady jej zagospodarowania w §15 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.

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

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:

- a) drogi publiczne:
- drogę wojewódzką Nr 726 relacji Rawa Mazowiecka - Opoczno, klasy głównej (KD-G),
  - drogi gminne klasy lokalnej (KD-L) – tworzące sieć uzupełniającą, drogi dojazdowe (KD-D), razem zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
- b) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne 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 (KD-D) i drogami lokalnymi (KD-L), drogami wewnętrznymi i ciągami pieszo-jezdnymi, drogą główną zgodnie z ustaleniami w pkt 4;
- 4) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które przylegają do drogi wojewódzkiej 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) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
- 7) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie w ramach działki budowlanej ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsce garażowe,
  - b) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsce garażowe,
  - c) usługi, w tym handel – 1,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) biura – 2,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) usługi gastronomiczne – 2 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - f) 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,
  - g) 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.

**§ 15. 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 ustalenia zawartego 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) docelowo odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie do gminnej kanalizacji poprzez rozbudowę systemu,
  - b) do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji obowiązuje 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,
  - c) 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,
  - d) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
  - e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 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 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 jako kablowych, dopuszcza się przebudowę, wymianę 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 urządzeń fotowoltaicznych dopuszcza się rozbudowę, budowę sieci i innych niezbędnych urządzeń odpowiednich do planowanej mocy przyłączeniowej,



- e) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 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,
- j) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowni;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) 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,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu powstającego w procesie technologicznym biogazowni oraz budowę sieci i urządzeń związanych z przesyłem tego gazu;
- 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 energii cieplnej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowni lub innych paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz stosowanie źródeł odnawialnych, np. ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła, w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
  - c) 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 §19 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 publicznych, z wykluczeniem terenu oznaczonego symbolem **1ZL**.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 2) zabudowa zagrodowa oznaczona symbolem **RM**;
- 3) zabudowa produkcyjno-usługowa oznaczona symbolem **P-U**;
- 4) eksploatacja powierzchniowa oznaczona symbolem **PE**;
- 5) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej publicznej i indywidualnej oznaczone symbolem **KS**;
- 6) lasy oznaczone symbolem **ZL**;
- 7) zieleń naturalna oznaczona symbolem **ZN**;
- 8) uprawy rolne oznaczone symbolem **R**;
- 9) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziałach 3 i 4 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 8 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania dróg publicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 9 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem **10MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) zabudowę rekreacji indywidualnej (letniskową), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - c) budynki gospodarcze i garaże, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) 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 – 600 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 18,0 m,
    - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – 70°-90° lub taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
  - c) warunki ustalone w lit. b nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 7,

- f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
  - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
  - h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
  - b) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
    - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,
    - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - b) w przypadku 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, rekreacji indywidualnej 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 garaży i budynków gospodarczych zgodnie z ustaleniami zawartymi w lit. g,
  - g) dopuszcza się realizację garaży lub budynków gospodarczych jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 20°-45° lub dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
  - h) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **11RM** 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) garaże, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - e) urzędnictwa 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 – 1200 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 20,0 m,
    - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – 70°-90° lub taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
  - c) warunki ustalone w lit. b nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowych oraz wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) dla fragmentu terenu położonego w ustalonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 4,
  - f) dla fragmentu terenu położonego w ustalonej na rysunku planu strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. f, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. c,
  - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 7,
  - h) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
  - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
  - j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
  - b) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
    - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,
    - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
  - b) w przypadku 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, mieszkalno-usługowych 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 lit. od a do e,
- g) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w formie wolno stojącej zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w lit. h,
- h) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w 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 obowiązują:
  - 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 lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2P-U**, **6P-U**, **7P-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę produkcyjną, składy, magazyny, zabudowę usługową (z wykluczeniem usług oświaty i ochrony zdrowia) wraz z towarzyszącymi placami manewrowymi, składowymi, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) obiekty administracyjne, socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urzędnia obsługi komunikacji samochodowej (takie jak np.: stacje paliw, myjnia, stacje napraw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) parkingi, dojazdy, drogi wewnętrzne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) urzędnia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy niższej lub wyższej od 100 kW, (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) urzędnia 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 działki – 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 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowych, dróg wewnętrznych 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 – 0,1,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - e) dla zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. e 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 §14 pkt 7,
  - g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
  - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
  - 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, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej 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 symbolem **2P-U** ustala się: dla zagospodarowania i zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie terenu lasów oznaczonego symbolem **1ZL** obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6P-U**, **7P-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 ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. f, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. c;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **7P-U** ustala się: w ramach poszczególnych nieruchomości dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z fragmentami działek położonymi w terenie oznaczonym symbolem **9R** zgodnie z ustaleniami zawartymi w §25 ust. 2 pkt 1.

**§ 20. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3P-U**, **5P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowę produkcyjną, składy, magazyny, zabudowę usługową (z wykluczeniem usług oświaty i ochrony zdrowia) wraz z towarzyszącymi placami manewrowymi, składowymi, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) zabudowę produkcyjną w formie biogazowni rolniczej służącej do wytwarzania i przesyłu energii elektrycznej i/lub biogazu (biometanu) i / lub energii cieplnej wraz z niezbędnym do jej obsługi zapleczem technicznym wraz z towarzyszącymi placami manewrowymi, składowymi, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - c) obiekty administracyjne, socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - d) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (takie jak np.: stacje paliw, myjnia, stacje napraw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - e) parkingi, dojazdy, drogi wewnętrzne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - f) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy niższej lub wyższej od 100 kW (inne niż wskazane w lit. b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym rurociągi pomiędzy biogazownią a usytuowanymi w sąsiedztwie zakładem produkcyjnym, służące do przesyłu wytworzonego biogazu (biometanu) i / lub energii cieplnej, 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 d obowiązują:
    - minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 40 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 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowych, dróg wewnętrznych 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, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w lit. j tiret siódme,

- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w lit. j tiret ósme,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w lit. j tiret dziewiąte,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- e) dla zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. b, f 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 §14 pkt 7,
- g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- i) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) dla przeznaczenia ustalonego w pkt 1 lit. b oprócz ustaleń zawartych w lit. od a do i ustala się:
- maksymalna moc biogazowni rolniczej 3MW,
  - wokół instalacji służącej do produkcji biogazu rolniczego obowiązuje ustalenie strefy bezpieczeństwa dostosowanej do parametrów budowli i urządzeń budowlanych wchodzących w skład tej instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budowli rolniczych i ich usytuowania, zasięg tej strefy musi się zawierać w strefie, o której mowa w pkt 3 lit. e,
  - obowiązuje zakaz odprowadzania i składowania gnojowicy w odkrytych lagunach oraz składowania pofermentu w odkrytych lagunach,
  - obowiązuje magazynowanie i przygotowywanie substratów (biomasy) w obiektach magazynowych (np. silosach) o nieprzepuszczalnych ścianach oraz dnie, a pofermentu w zbiornikach o nieprzepuszczalnych ścianach oraz dnie, z izolacją wodoszczelną dna wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych,
  - obowiązuje wykorzystanie pofermentu będącego ubocznym produktem do nawożenia pól lub przetwarzanie w dalszym procesie w formie produktu wyżej przetworzonego,
  - dopuszcza się wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych w procesie technologicznym biogazowni,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
  - minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,02,
  - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. od a do d 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 d 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 terenu oznaczonego symbolem **3P-U**, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, ustala się: dla zagospodarowania i zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie terenu lasów oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** obowiązują przepisy odrębne.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **4PE** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) eksploatację powierzchniową kopaliny wraz ze zwałowiskami nadkładu, budowlami i 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) – 100,0 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 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) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z istniejącego po sąsiedzku, poza granicami obszaru objętego planem oraz gminy, obszaru i terenu górniczego „Sierzchowy II – Pole B”,
  - c) ustalenie granic obszaru i terenu górniczego zgodnie z przepisami odrębnymi nastąpi w decyzji koncesyjnej,
  - d) podczas eksploatacji kopaliny obowiązuje wykonywanie uprawnień zawartych w uzyskanej koncesji,

- e) eksploatację kopaliny należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami określonymi w udzielonej koncesji,
- f) w czasie eksploatacji dopuszcza się składowanie nadkładu na zwałowiskach usytuowanych w ramach terenu,
- g) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem lokalizacji budowli wynikających z potrzeb działalności górniczej o wysokości nieprzekraczającej 30 m,
- h) po zakończeniu działalności wydobywczej dopuszcza się wykorzystanie wyrobiska do składowania materiałów pobudowlanych obojętnych oraz ziemi z wykopów,
- i) po zakończeniu eksploatacji złoża obowiązuje rekultywacja terenu pozwalająca na odtworzenie naturalnych w danym środowisku form morfologicznych i krajobrazowych, w oparciu o określony kierunek rekultywacji,
- j) 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,
- k) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- l) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- m) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **8KS** 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 §14,
  - d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
  - e) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** 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.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego symbolem **13ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zieleń naturalna, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
  - b) dojazdy z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §14 pkt 4, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
  - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
  - a) w ramach poszczególnych nieruchomości dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z częściami działek położonymi poza granicami obszaru objętego planem, np. w formie dojazdów, o których mowa w pkt 1 lit. b,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - c) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9R**, **12R** 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 zawartego w ust. 2 pkt 1,
  - b) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **9R**, 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 symbolem **7P-U**, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §19 ust. 2 pkt 3;
- 2) dla fragmentu terenu położonego w ustalonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 4,
- 3) dla fragmentu terenu znajdującego się w ustalonej na rysunku planu strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. f, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. c.

#### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami:
  - a) **KD-G** – droga główna,
  - b) **KD-L** – droga lokalna,
  - c) **KD-D** – droga dojazdowa;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt. 1 ustala się:
  - a) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenów,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenów.

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

- 1) dla drogi wojewódzkiej nr 726 relacji Rawa Mazowiecka - Opoczno oznaczonej symbolem **1KD-G**: szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 16,0 m do 18,5 m;
- 2) dla drogi oznaczonej symbolem **2KD-L**: północno-wschodnia linia rozgraniczająca usytuowana w zmiennej odległości od 0 m do 12,9 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-zachodnia linia rozgraniczająca usytuowana w zmiennej odległości od 0,0 m do 8,6 m od granicy obszaru objętego planem;
- 4) dla drogi oznaczonej symbolem **4KD-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 0,0 m do 8,6 m od granicy obszaru objętego planem;
- 5) dla drogi oznaczonej symbolem **5KD-D**:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
  - b) zakończona placem manewrowym o wymiarach: 28,9 m na 20,0 m;
- 6) dla drogi oznaczonej symbolem **6KD-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;
- 7) dla drogi oznaczonej symbolem **7KD-D**: zachodnia linia rozgraniczająca w odległości 3,0 m od granicy obszaru objętego planem;
- 8) dla drogi oznaczonej symbolem **8KD-D**: fragment drogi z tzw. trójkątami widoczności o wymiarach 10,0 m x 10,0 m;
- 9) dla drogi oznaczonej symbolem **9KD-D**:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
  - b) zakończona placem manewrowym o maksymalnych wymiarach: 35,0 m na 26,2 m;
- 10) dla drogi oznaczonej symbolem **10KD-D**: fragment drogi stanowiący tzw. trójkąt widoczności o wymiarach 23,4 m x 19,6 m;
- 11) dla drogi oznaczonej symbolem **11KD-D**:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
  - b) zakończona placem manewrowym o wymiarach: 20,0 m na 20,0 m.

## **Rozdział 5.**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 27.** 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 2022 r. poz. 503):

1) dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) MN, RM – 5%,
- b) P-U, PE – 10%;

2) dla pozostałych terenów, oznaczonych symbolami: KS, ZL, R, KD nie ustala się stawki procentowej.

**§ 28.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczycza zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/322/2018 Rady Gminy Rzeczycza z dnia 19 października 2018 r.

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczycza.

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

Przewodniczący Rady Gminy

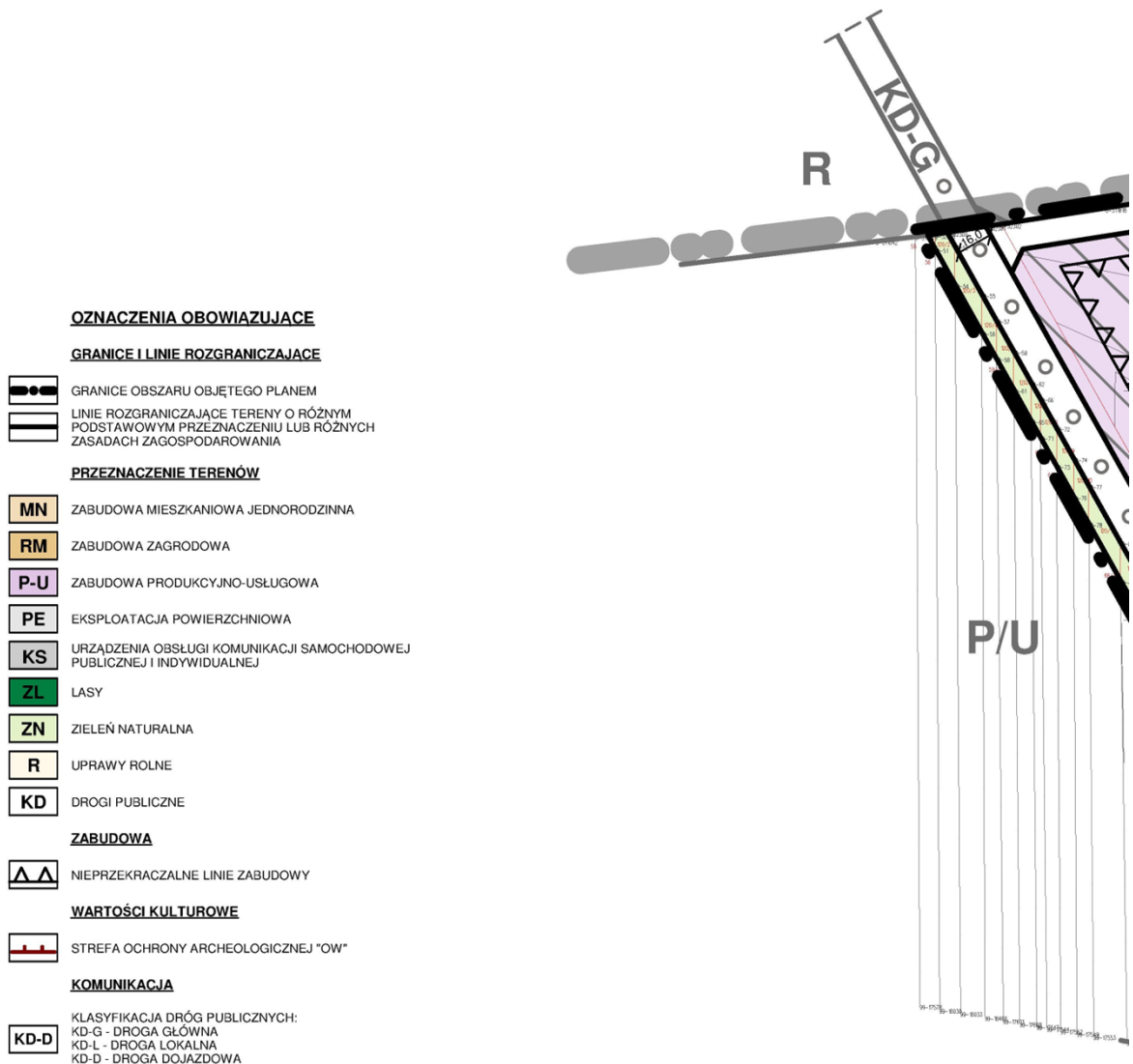
**Leszek Kosiacki**



# GMINA RZECZYCA

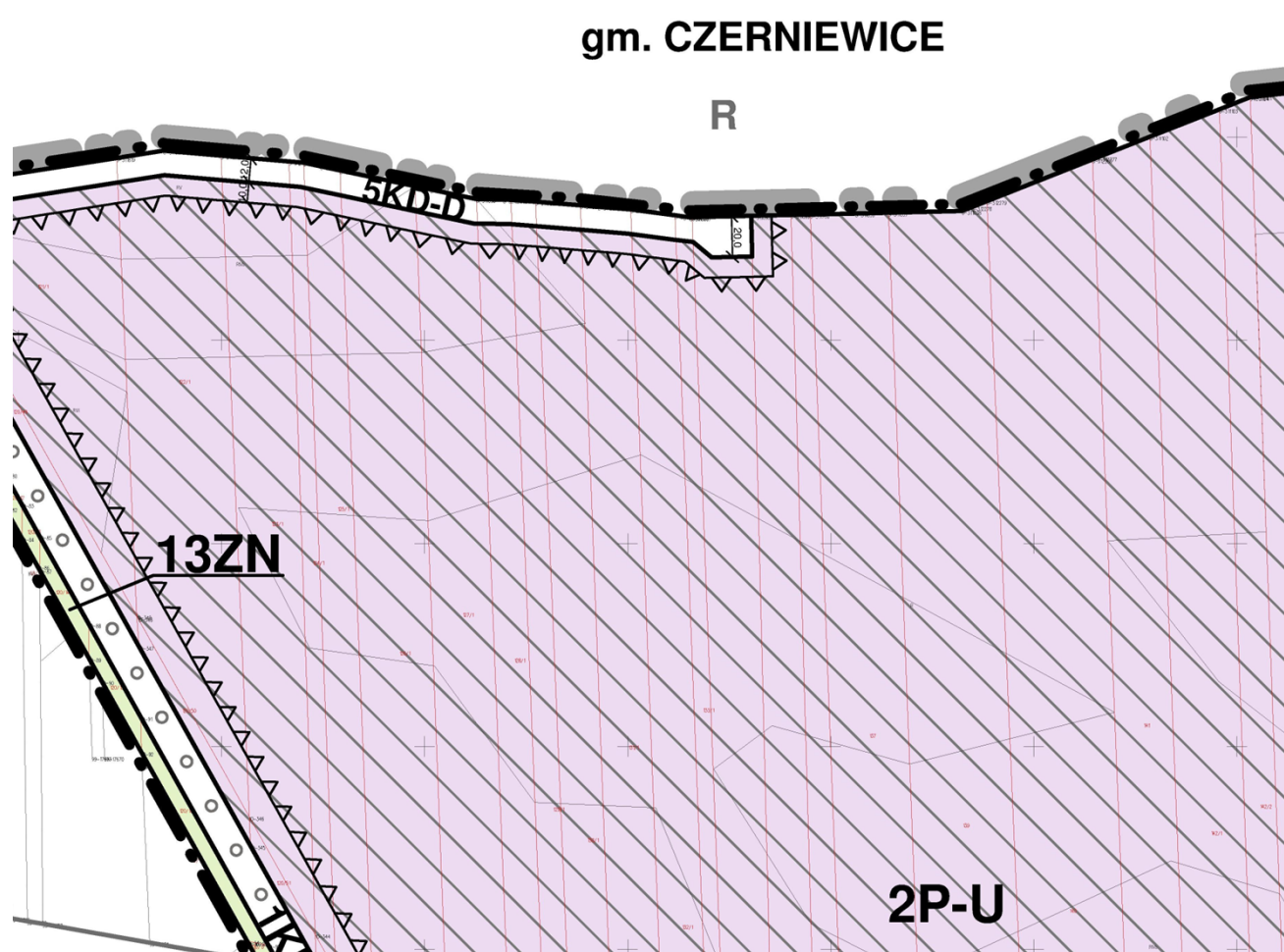
## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

### RYSUNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały Nr



Rysunek planu - fragment nr 1

**OSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI**  
**XLV/293/2022 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 12 sierpnia 20**



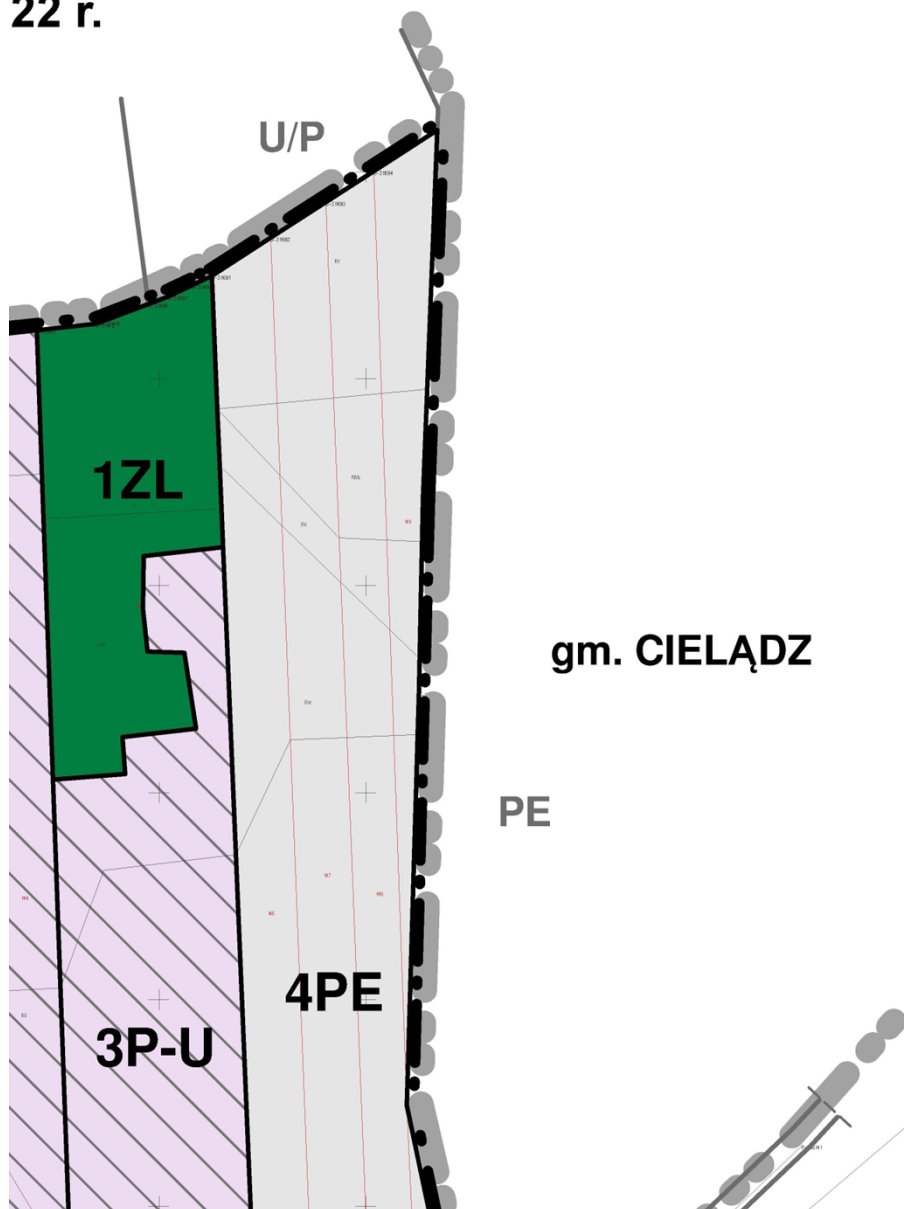
Rysunek planu - fragment nr 2



# PLAN OBSZARÓW WSI: KANICE I WIECHNOWICE





22 r.

1:2000








Rysunek planu - fragment nr 3

## **INNE**









-  STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ORAZ Z WYSTĘPOWANIEM ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
-  STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
-  ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

## **OZNACZENIA INFORMACYJNE**

### **GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

-  GRANICE GMIN
-  GRANICE OBREBÓW GEODEZYJNYCH
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJEKTU PLANEM O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
-  NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK



### **PRZEZNACZENIE SASIEDNICH TERENÓW**

-  ZABUDOWA ZAGRODOWA
-  ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA
-  ZABUDOWA USŁUGOWO-PRODUKCYJNA
-  FARMY WIATROWE Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI FARM FOTOWOLTAICZNYCH
-  EKSPLOATACJA POWIERZCHNIOWA
-  LASY
-  GRUNTY ROLNE
-  DROGI PUBLICZNE

### **WARTOŚCI KULTUROWE**

-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WG AZP

## **INNE**

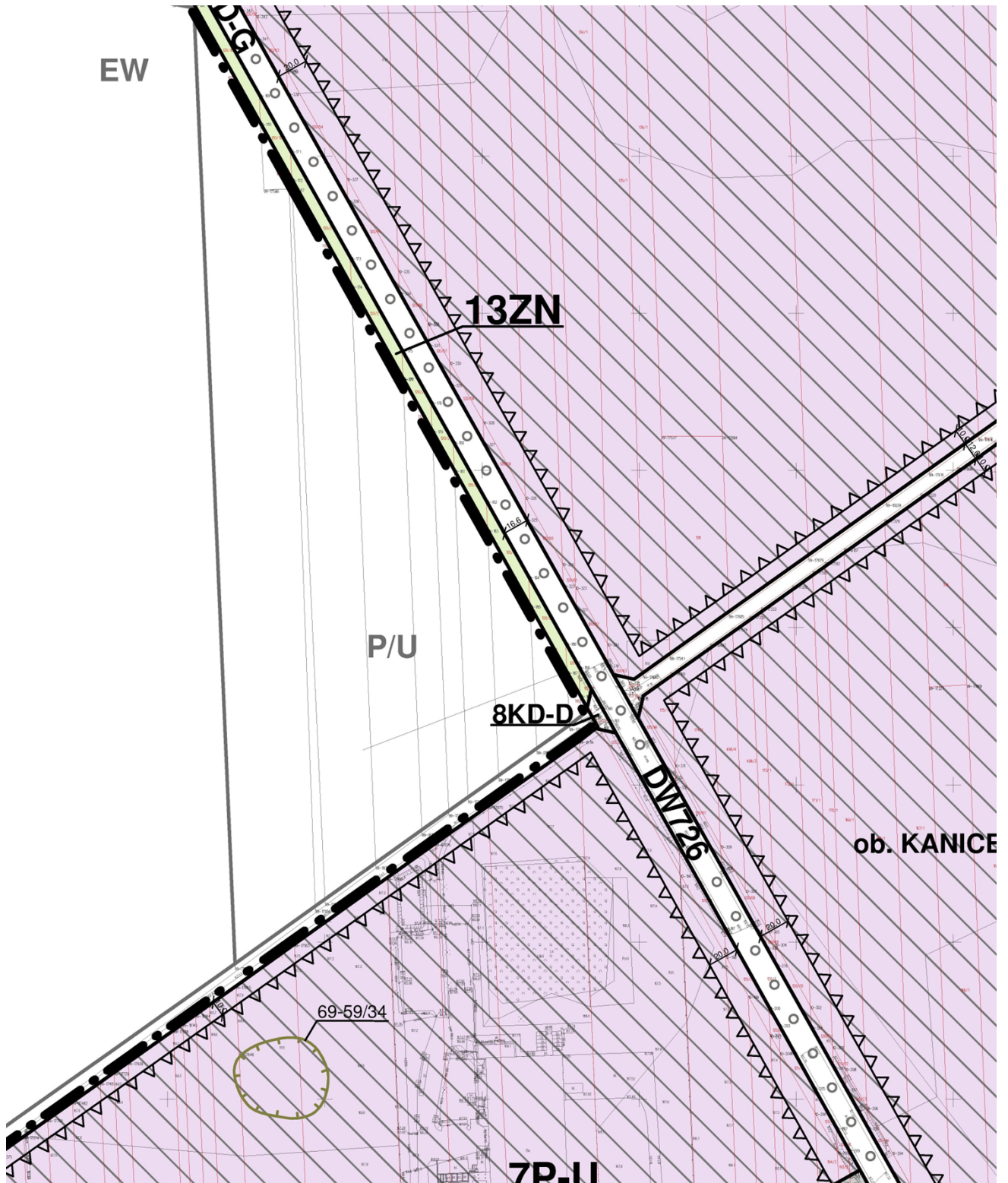
-  ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
-  SAMOCHODOWY SZLAK ZAMKÓW



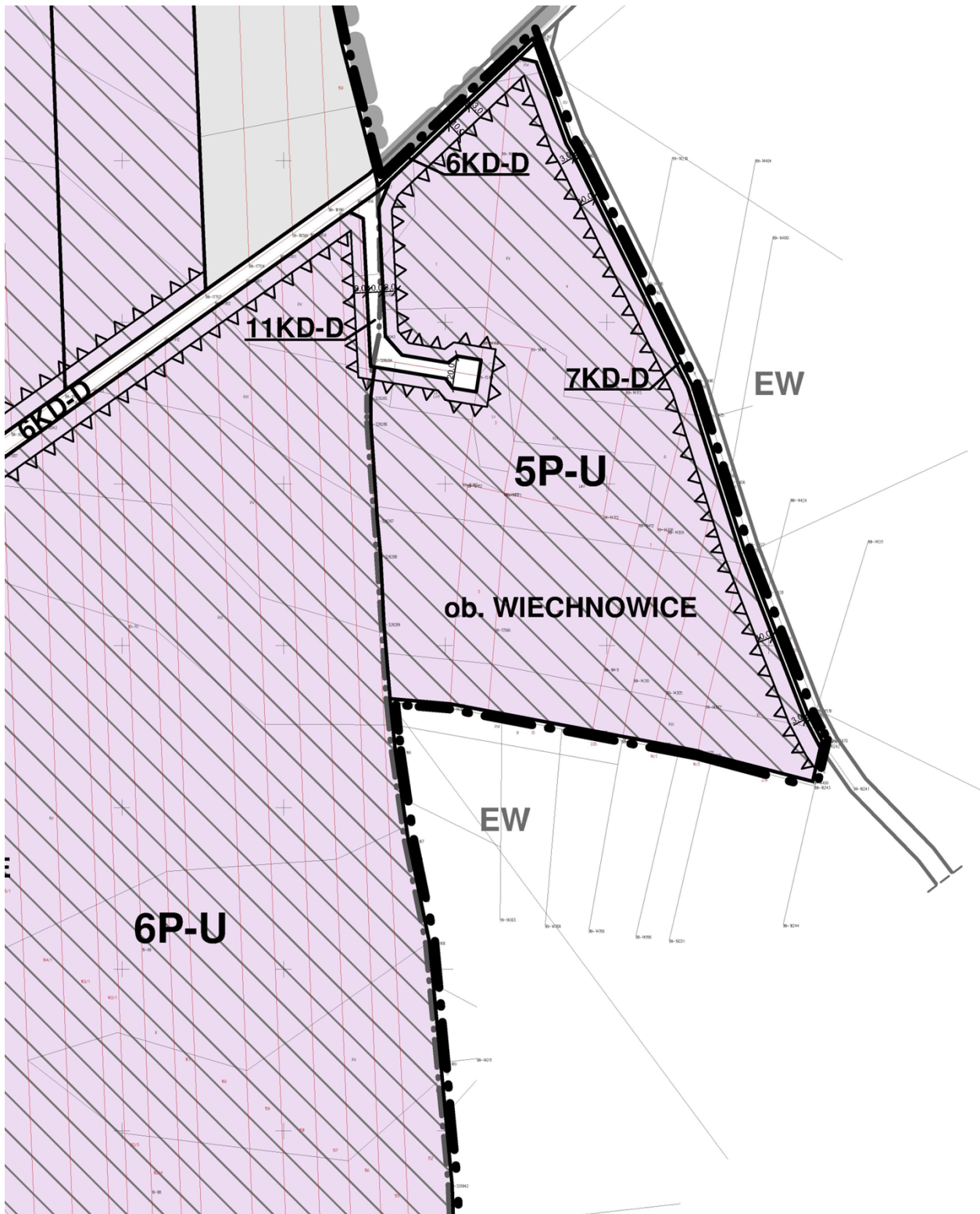
EW



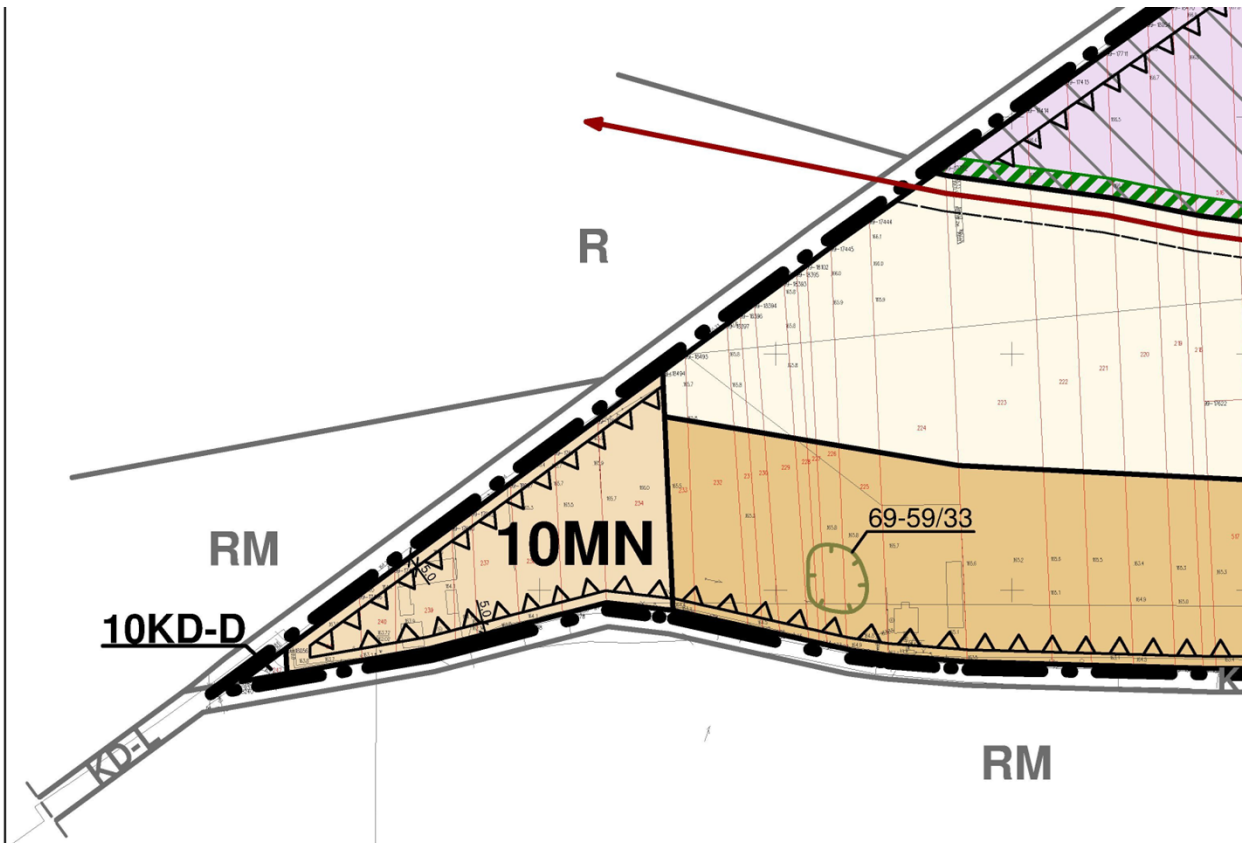
Rysunek planu - fragment nr 4



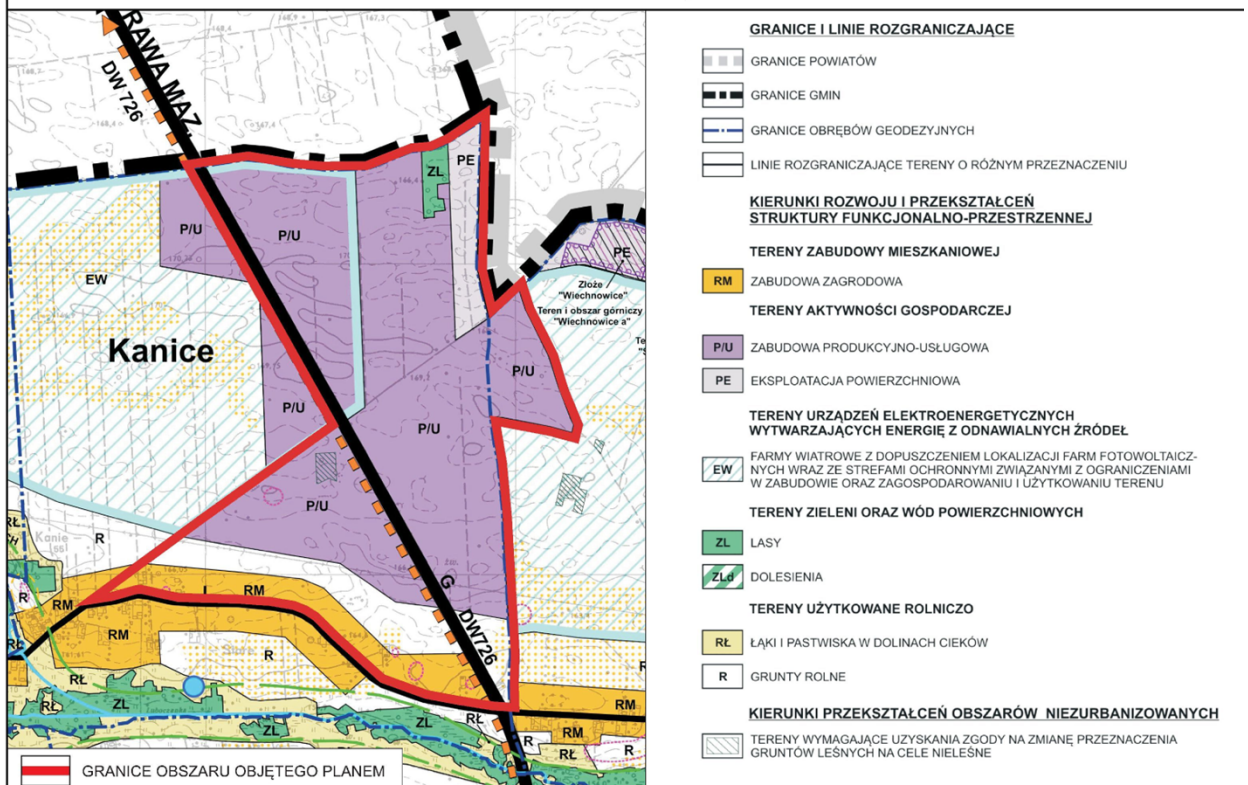
Rysunek planu - fragment nr 5



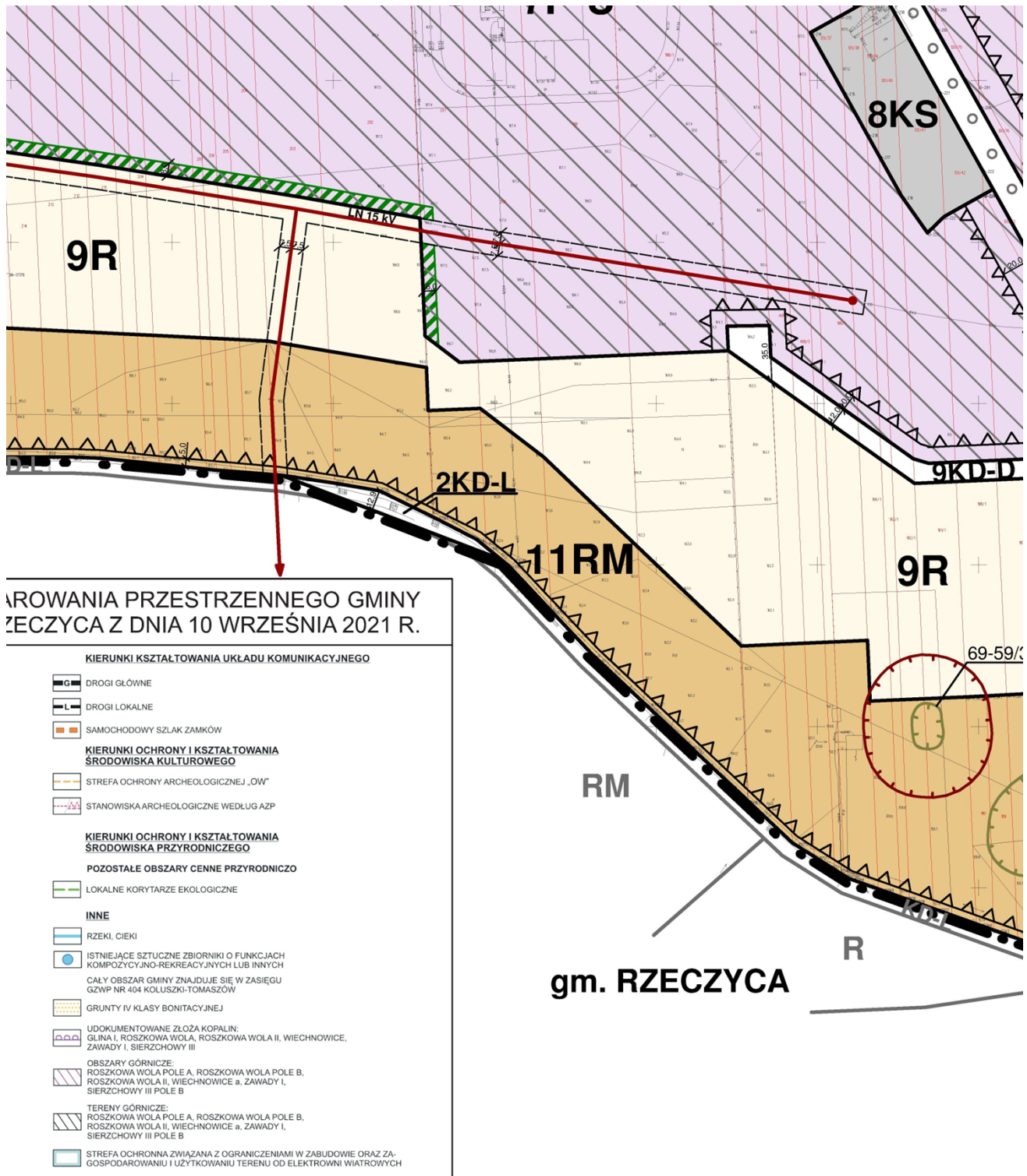
Rysunek planu - fragment nr 6



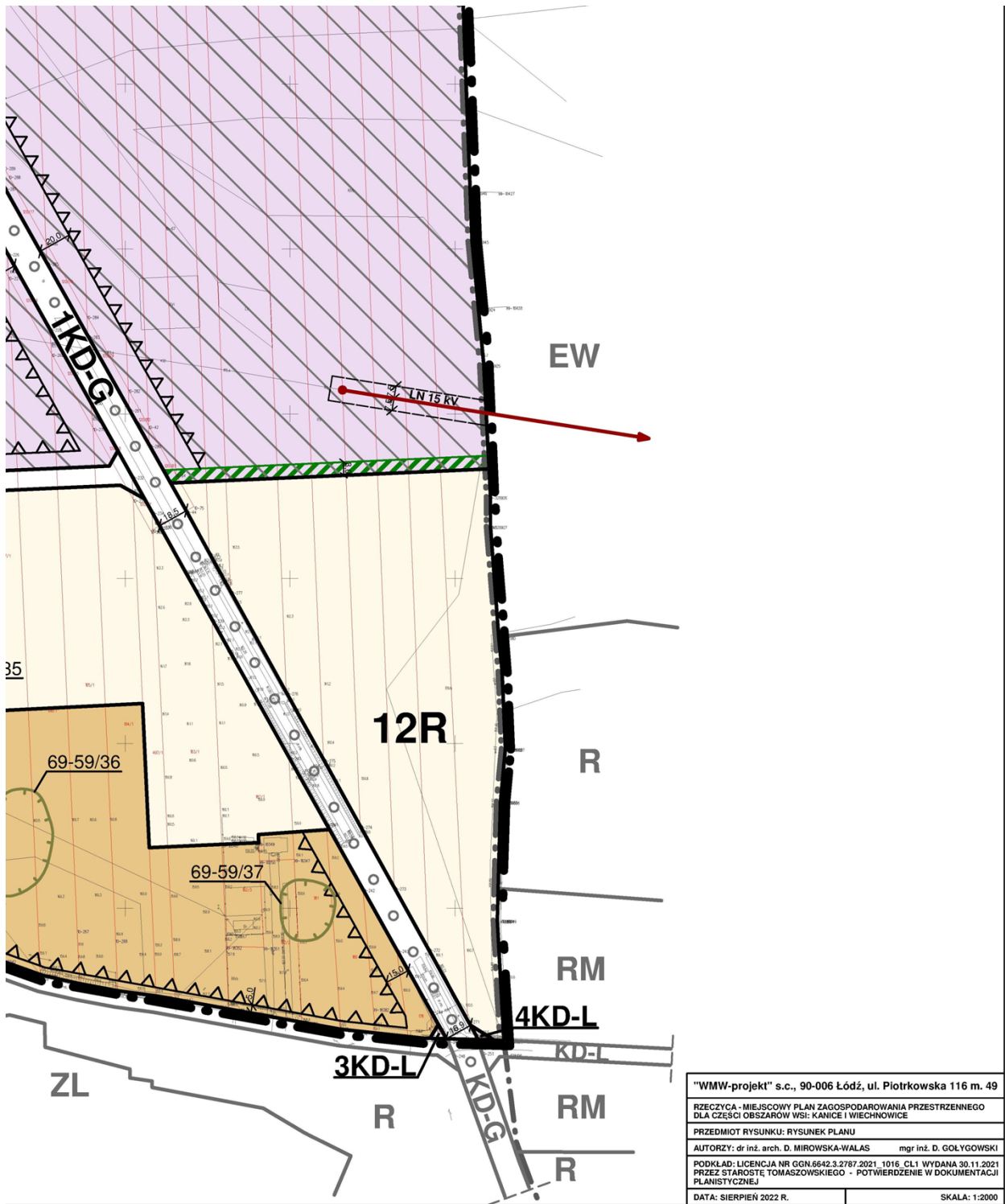
WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODARZENIA TERENÓW RZECZYCYCA ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR XXXII/221/2021 RADY GMINY RZ...



Rysunek planu - fragment nr 7



Rysunek planu - fragment nr 8



Rysunek planu - fragment nr 9

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/293/2022

Rady Gminy Rzeczyca

z dnia 12 sierpnia 2022 r.

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

L.p.	Nr uwagi do planu	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
							Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nieuwzgl. (-)	Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nieuwzgl. (-)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/293/2022  
Rady Gminy Rzeczyca  
z dnia 12 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

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 2022 r. poz. 503), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1672 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca.

Generalna dyspozycja funkcjonalno-przestrzenna, układ drogowy oraz potrzeba realizacji infrastruktury technicznej zostały określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca, zatwierdzonym uchwałą Nr XLIX/322/2018 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 19 października 2018 r. Przewidywane koszty oraz wpływy związane z realizacją tego planu zostały oszacowane w ramach dotyczącej go procedury planistycznej.

Niniejsza zmiana planu obejmuje weryfikację zasięgów części terenów przeznaczonych do zabudowy oraz układu drogowego. Powyższe skutkować będzie zwiększeniem wydatków związanych z nieznanym wydłużeniem drogi 9KD-D oraz zmianą ciągu KD-Y na drogę 11KD-D oraz wzrostem dochodów związanych ze zwiększeniem powierzchni terenów zabudowy produkcyjno-usługowej P-U, zabudowy zagrodowej RM i wyznaczeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. Koszty związane z realizacją ustaleń niniejszej zmiany planu będą obciążać budżet gminy w stopniu marginalnym, natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z powiększeniem terenów przeznaczonych do zabudowy będą stanowić stały dochód gminy.

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 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 mogą 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 ze zmianą przeznaczenia części terenów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/293/2022

Rady Gminy Rzeczyca

z dnia 12 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do zmiany 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca, 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 XXXIV/232/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 22 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIX/322/2018 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 19 października 2018 r.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w związku z wnioskami złożonymi przez inwestorów, dotyczącymi umożliwienia realizacji planowanej zabudowy o odmiennym charakterze od ustalonej w obowiązującym miejscowym planie. Zmiany funkcjonalno-przestrzenne wynikające z ww. wniosków uwzględniono na etapie sporządzania Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, która została zatwierdzona uchwałą Nr XXXI/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r. Wprowadzone zmiany dotyczą głównie poszerzenia zasięgu terenu zabudowy produkcyjno-usługowej, dopuszczenia możliwości realizacji na wskazanych terenach biogazowni rolniczej, wyznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), poszerzenia zasięgu terenu zabudowy zagrodowej oraz zmian parametrów zagospodarowania.

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

Wprowadzone w tekście i na rysunku planu zmiany nie naruszają ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzonej uchwałą Nr XXXI/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r.

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 §6-§9 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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.), która była przedmiotem opiniowania Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tomaszowie Mazowieckim.

Projekt zmiany 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 ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tj. strefy związanej z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), o której mowa w przepisach odrębnych, strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych symbolami: 6P-U oraz 7P-U z wyłączeniem jej ciągłości wzdłuż drogi 9KD-D oraz w ramach działek nr ew. od 198/1 do 202 obręb Kanice stanowiących jedną nieruchomość, na której w północnej części funkcjonuje zakład produkcyjny przewidywany do dalszej rozbudowy, a południowe części działek poza terenem 7P-U planowane są do pozostawienia w obecnym stanie, 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 oraz poprzez sformułowanie dla biogazowni rolniczej szczegółowych ustaleń o charakterze ochronnym. Ponadto projekt zmiany planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy zagrodowej.

Projekt zmiany 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 zmiany planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt zmiany planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów, a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

Projekt zmiany 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.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem zmiany planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany 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 zmiany planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu zmian wzięto pod uwagę interes prywatny i publiczny. W trakcie procedury sporządzenia projektu nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu ani uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

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.

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

Ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXV/160/2016 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 15 listopada 2016 r., w której dopuszcza się podejmowanie kolejnych zmian obowiązującego planu w zależności od potrzeby.

W swojej treści merytorycznej obecny projekt zmiany planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Oceniając wpływ niniejszego projektu zmiany planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż generalna dyspozycja funkcjonalno-przestrzenna, układ drogowy oraz potrzeba realizacji infrastruktury technicznej zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Kanice oraz części obszaru wsi Wiechnowice w gminie Rzeczyca, zatwierdzonym uchwałą Nr XLIX/322/2018 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 19 października 2018 r. Przewidywane koszty oraz wpływy związane z realizacją tego planu zostały oszacowane w ramach dotyczącej go procedury planistycznej. Koszty związane z realizacją ustaleń niniejszej zmiany planu będą obciążać budżet gminy w stopniu marginalnym, natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z powiększeniem terenów zabudowy będą stanowiły stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie zmiany 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.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla zmiany planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt zmiany planu jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.