

UCHWAŁA NR XLVI/299/2022
RADY GMINY RZECZYCA

z dnia 12 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o nr ewid. 59 obręb Bartoszkówka 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/233/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 22 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 59 obręb Bartoszkówka 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 uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 59 obręb Bartoszkówka w gminie Rzeczyca.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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 działalności gospodarczej w miejscowości Bartoszkówka.

§ 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały, której szczegółowy zakres określa uzasadnienie do tej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w §1 ust. 2;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:
 - a) poz. 1 – cyfra – 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) **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;
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, gzymsy, 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 bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 17) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 18) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
- 20) **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;
- 21) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 22) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 23) **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 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, 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) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
 - 4) przeznaczenie terenów;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 6) strefa ochrony układu rozplanowania „B”;
 - 7) strefa zieleni izolacyjnej;
 - 8) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
 - 9) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne dla obszaru**

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

- 1) ustala się kształtowanie ład przestrzennego poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1P-U przeznaczonego dla rozwoju działalności gospodarczej z możliwością zagospodarowania związanego z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz jego obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ład przestrzennego formułuje się w Rozdziałach 3 i 4 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) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) określenie dla terenu oznaczonego symbolem 1P-U minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych: intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy,
 - b) ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P-U zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) 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,
 - c) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 3) ze względu na położenie obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Koluszki-Tomaszów, obowiązują:

- 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;
- 4) obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) 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;
- 8) tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

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:
 - a) obiekty włączone do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków ani obiekty dóbr kultury współczesnej,
 - b) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne;
- 2) ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochrony układu rozplanowania „B”, obejmującą fragment historycznego układu rozplanowania miejscowości Bartoszkówka, w której:
 - a) ochronie podlegają podstawowe elementy struktury przestrzennej tj. układ dróg i ich linie regulacyjne,
 - b) zagospodarowanie winno nawiązywać do wykształconej linii zabudowy.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego stanowi teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D i wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

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

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

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania – stan własności, teren oznaczony symbolem 1P-U stanowi pojedynczą nieruchomość, w obszarze objętym planem odstępuje się od określania szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

§ 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 **szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW sytuowanych w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P-U ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tego terenu;

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

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
 - a) drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 1KD-D,
 - b) drogi wewnętrzne wydzielane w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P-U oraz drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW położoną poza obszarem objętym planem przy jego północnej granicy;
- 2) sposób zagospodarowania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi drogi publicznej wymienionej w pkt. 1 lit. a formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;
- 3) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 1P-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-jezdných – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem P-U w ramach działki budowlanej ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
 - a) obiekty produkcyjne, składowe, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) usługi, w tym handel – 1,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) biura – 2,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych, technologicznych 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) dopuszcza się budowę indywidualnego ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie do gminnej kanalizacji,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków 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 utwardzonej: dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych, należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (np. osadnik zawieszin, separator ropopochodnych), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję np. poprzez budowę zbiornika (ów), 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, modernizowanej i rozbudowywanej w zależności od potrzeb sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia),
 - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wnetrzowej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - c) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz urządzeń energetyki odnawialnej (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,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń kogeneracyjnych oraz urządzeń energetyki odnawialnej np. pomp ciepła, kolektorów słonecznych, 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: wykorzystanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością ich rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obowiązek gromadzenia 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 drogi publicznej.

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

- 1) zabudowa produkcyjno-usługowa oznaczona symbolem **P-U**;
- 2) droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem **KD-D**.

2. Dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 1 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) warunków zagospodarowania;
- 3) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 4) warunków dla projektowanej zabudowy.

3. Sposób zagospodarowania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi drogi publicznej wymienionej w ust. 1 pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P-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 wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy o mocy niższej lub wyższej od 100 kW, (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) urzędnia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 5000 m², dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,65,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

- e) w ustalonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki w minimalnej ilości ustalonej w §13 pkt 4,
 - g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 6) 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. a, b: obowiązują:
 - zlokalizowanej w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony układu rozplanowania „B” – maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - zlokalizowanej na pozostałej części terenu – 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 – 20,0 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 m²,
 - 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.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 17. Dla terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem **1KD-D** – drogi dojazdowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) północno-wschodnią linię rozgraniczającą usytuowaną w zmiennej odległości od 2,6 m do 3,7 m od granicy obszaru objętego planem.

Rozdział 5.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U – 10%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-D nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w §18.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczyca.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Kosiacki

Rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca



Rysunek planu - podział na fragmenty

GMINA RZECZYCA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSP DLA DZIAŁKI O NR EWID. 59

RYSUNEK PLANU - zał. nr 1 do uchwały Nr

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW



NUMER TERENU W RAMACH DANEGO PRZEZNACZENIA

PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW



ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA



DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ

ZABUDOWA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

WARTOŚCI KULTUROWE



STREFA OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA "B"

INNE



STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ



STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU OD URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW



ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

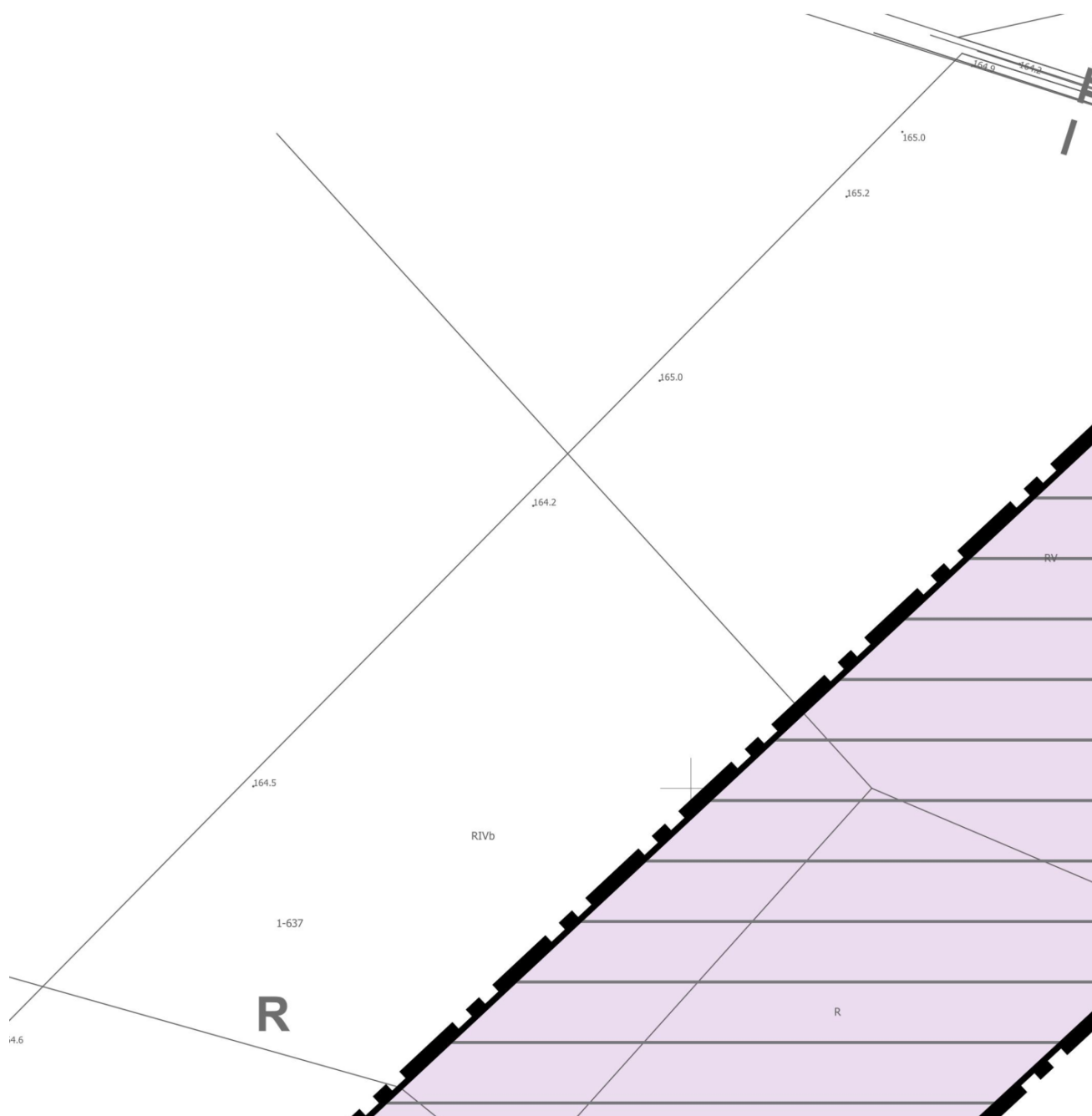


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

Rysunek planu - fragment nr 1

PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘB BARTOSZÓWKA W GMINIE

XLVI/299/2022 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 12 września 2022 r.

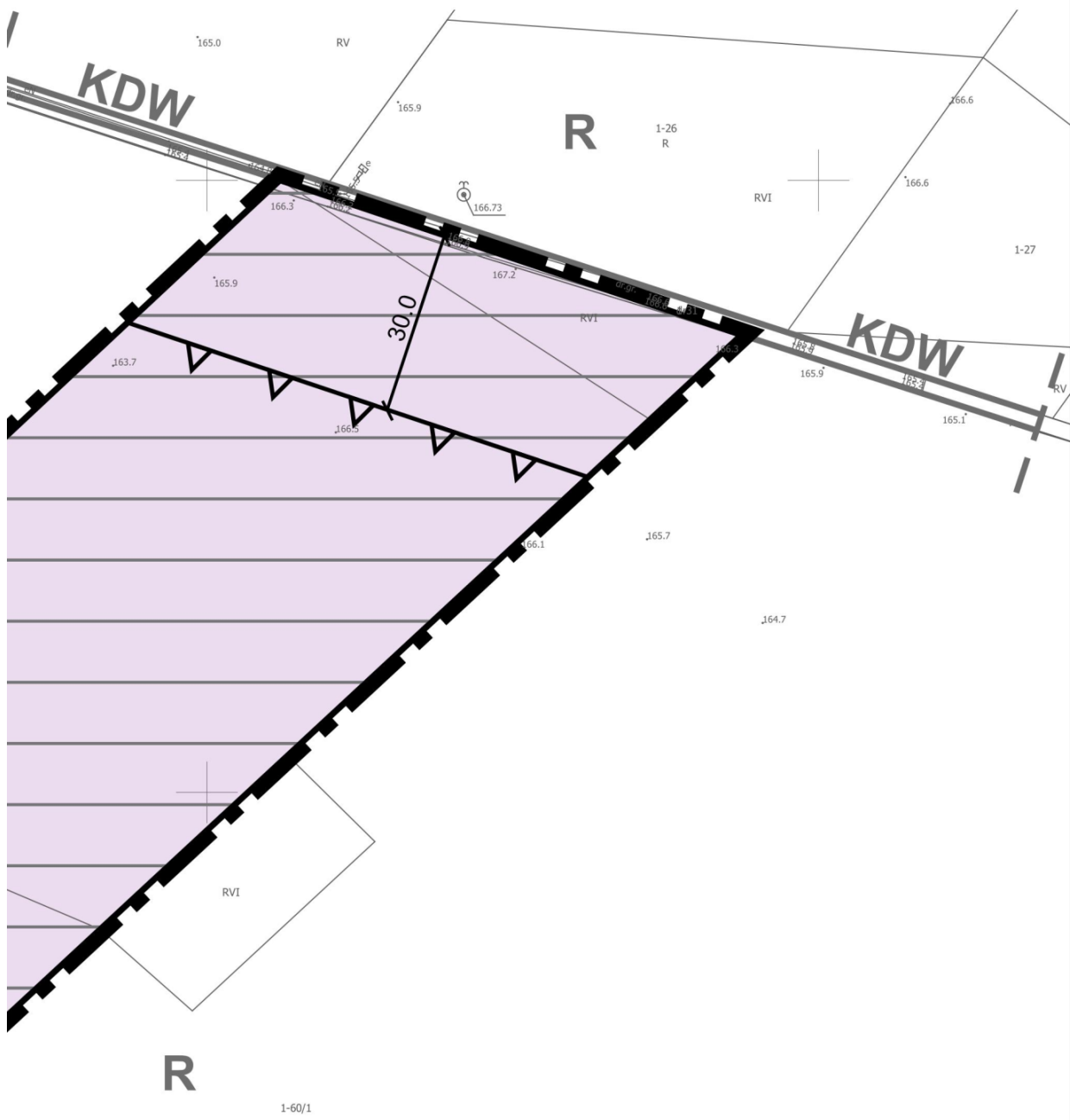
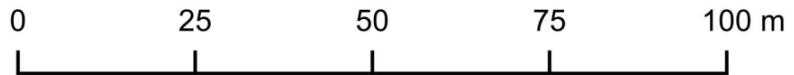


Rysunek planu - fragment nr 2

30 NIE RZECZYCA

1:1000

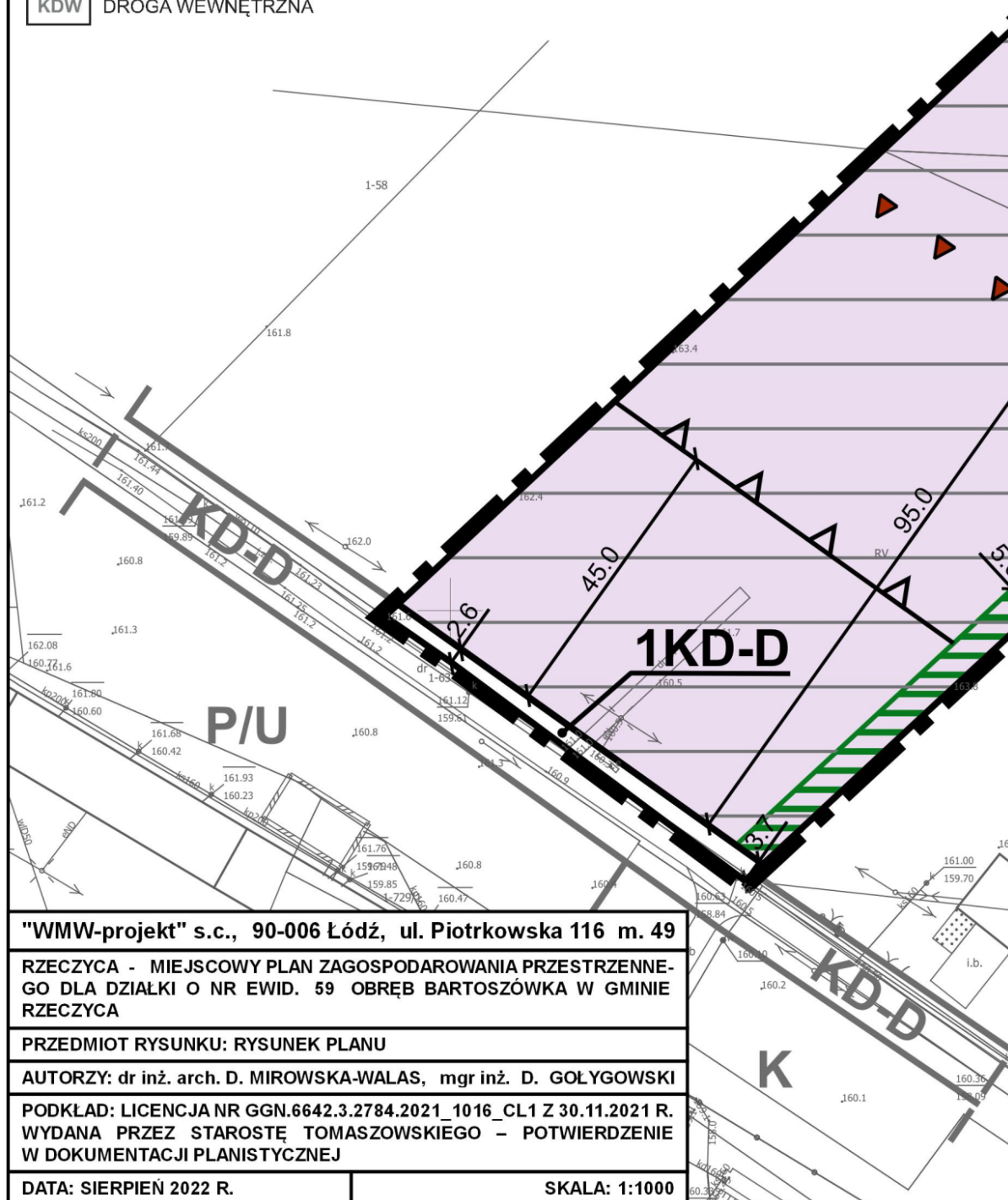
śnia 2022 r.



Rysunek planu - fragment nr 3

PRZEZNACZENIE SĄSIEDNICH TERENÓW

RM	ZABUDOWA ZAGRODOWA
P-U	ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA
K	GOSPODARKA ŚCIEKOWA
R	GRUNTY ROLNE
KD-D	DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	DROGA WEWNĘTRZNA



Rysunek planu - fragment nr 4

WARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHWAŁĄ NR XXXII/221/2021 RADY GMINY RZECZYCA Z DNIA 10 WRZEŚNIA 2021 R.

	GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE	KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCENIA STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	KIERUNKI Kształtowania Układu Komunikacyjnego	
		LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU		DROGI ZBIORCZE
		GRANICE TERENÓW WSKAZANYCH DO SPORZĄDZENIA MPZP		DROGI LOKALNE
		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ		DROGI DOJAZDOWE
		ZABUDOWA ZAGRODOWA		STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A”
		TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCHEJ		STREFA OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA „B”
		ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA		TERENY W REJESTRZE ZABYTKÓW
		TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		OBIEKTY I TERENY W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
		GOSPODARKA ŚCIEKOWA		OBIEKTY I TERENY W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
		TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ		POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ (LICZBA DRZEW CHRONIONYCH)
	FARMY WIATROWE Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI FARM FOTOWOLTAICZNYCH WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI ZWIĄZANYMI Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU	INNE		
	TERENY ZIELENI ORAZ WÓD POWIERZCHNIOWYCH		RZEKI, CIEKI	
	PARKI, SKWERY, ZIELEŃCE		CAŁY OBSZAR GMINY ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU GZWP NR 404 KOLUSZKI-TOMASZÓW	
	GRUNTY ROLNE		GRUNTY IV KLASY BONITACYJNEJ	
	KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENIA OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH		STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU OD ELEKTROWNI WIATROWYCH	
	KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENIA OBSZARÓW NIEZURBANIZOWANYCH			
	TERENY WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW LEŚNYCH NA CELE NIELEŚNE			

Rysunek planu - fragment nr 6

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI/299/2022

Rady Gminy Rzeczyca

z dnia 12 września 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 XLVI/299/2022
Rady Gminy Rzeczyca
z dnia 12 września 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 59 obręb Bartoszkówka 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 wydatków znajdują się zadania z zakresu infrastruktury drogowej, które należą do zadań własnych gminy. Należy do nich zaliczyć wykup gruntów dla zabezpieczenia odpowiedniej szerokości w liniach rozgraniczających istniejącej drogi publicznej – dotyczy drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-D.

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

Realizacja ustaleń miejscowego planu nie będzie wiązała się z wydatkami gminy związanymi z realizacją sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej i kanalizacyjnej, ze względu na istniejące sieci w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/299/2022

Rady Gminy Rzeczyca

z dnia 12 września 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 59 obręb Bartoszówka 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 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 XXXIV/233/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 22 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. miejscowego planu.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach projektu planu jest określenie zasad zagospodarowania umożliwiających rozwój działalności gospodarczej w sąsiedztwie istniejącego zakładu produkcyjnego i oczyszczalni ścieków w miejscowości Bartoszówka, zgodnie z jednym z głównych celów polityki gospodarczej gminy Rzeczyca jakim jest tworzenie warunków dla rozwoju lokalnych przedsiębiorstw, co wiąże się z uruchomieniem nowych miejsc pracy dla mieszkańców.

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 XXXI/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r. Uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów oraz zamierzenia właściciela 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 produkcyjno-usługowej oznaczony symbolem P-U oraz teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem KD-D.

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 2021 r. poz. 2373 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: strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenu zabudowy produkcyjno-usługowej, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, zakazu stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów. Dodatkowo ustalono, że 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.

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest odpowiednie określenie 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.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenu drogi publicznej wraz z ustaleniem linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów (§13, §17 tekstu planu). Ustala również obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników. Ustalone w projekcie planu linie rozgraniczające drogi publicznej wynikają z dostosowania do parametrów pozwalających na obsługę komunikacyjną wyznaczonego w projekcie planu terenu zabudowy produkcyjno-usługowej.

Projekt planu ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, 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 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 terenu produkcyjno-usługowego wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Położenie obszaru w sąsiedztwie istniejącej strefy inwestycyjnej oraz Gminnej Oczyszczalni Ścieków w Bartoszówce pozwala na odpowiednie wykorzystanie infrastruktury technicznej oraz ogranicza negatywny wpływ inwestycji na krajobraz. Położenie obszaru w sąsiedztwie drogi publicznej zapewnia łatwą dostępność do zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz do układu drogowego gminy, umożliwia również mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

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 Rzeczyca z dnia 15 listopada 2016 r., w której dopuszcza się sporządzanie miejscowych planów w zależności od potrzeb. Należy podkreślić, że w obowiązującej Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca wskazano obszary do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym obszar, którego dotyczy niniejszy projekt planu.

W swojej treści merytorycznej obecny projekt 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 planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń mogą obciążać budżet gminy w zakresie dostosowania drogi publicznej zapewniającej obsługę terenu działalności gospodarczej do ustalonej w projekcie planu szerokości w liniach rozgraniczających. Zwiększone zostaną wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z nową zabudową, które 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.

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

Dane przestrzenne tworzone dla 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.