

UCHWAŁA NR XXXII/237/2021
RADY MIEJSKIEJ W DRZEWICY

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu
w miejscowościach Gielzów, Radzice Duże i Świerczyna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) w związku z uchwałą Rady Gminy i Miasta w Drzewicy Nr XLVI/345/2018 z dnia 14 listopada 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Gielzów, Radzice Duże i Świerczyna, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Drzewica wraz ze zmianami, Rada Miejska w Drzewicy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Gielzów, Radzice Duże i Świerczyna, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu.

3. Integralne części uchwały obejmują:

- 1) załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5 – rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 7 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 8 – dane przestrzenne utworzone dla planu.
4. Użyte w uchwale określenia oznaczają:
- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 14° włącznie;
 - 2) **dach spadzisty** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 14°;
 - 3) **funkcja podstawowa** – udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej;
 - 4) **funkcja uzupełniająca** – udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej;
 - 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczona na rysunku planu, określająca najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, którą elementy zabudowy terenu nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 1,2 m, balkonów, galerii, wykuszy, wiatrołapów, schodów zewnętrznych, tarasów, zjazdów, podjazdów, ramp nie więcej niż 3,0 m, linia ta nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
 - 6) **nadzór archeologiczny** – 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;
 - 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia stanowiąca rzut zewnętrznego obrysu części nadziemnej budynku na powierzchnię terenu inwestycji. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznych części budynku takich jak: pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, zjazdy, podjazdy, tarasy, powierzchnie zadaszone, markizy, występy dachowe, szklarnie, altany oraz oświetlenie zewnętrzne;

- 8) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Gielzów, Radzice Duże i Świerczyna zatwierdzony niniejszą uchwałą;
- 9) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym lub symbolem literowym wraz z numerem;
- 10) **urządzenia infrastruktury technicznej** – inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, instalacje odnawialnych źródeł energii, instalacje sieci szerokopasmowych, instalacje zbiornikowe na gaz płynny przeznaczone do zasilania instalacji gazowych w budynkach oraz nawierzchnie utwardzone w obrębie poszczególnych działek, tj. dojścia, dojazdy, parkingi;
- 11) **wysokość zabudowy** – wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 12) **zabudowa usługowa** – obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) granica strefy szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) granica strefy OW obserwacji archeologicznej;
- 8) linie elektroenergetyczne ze strefą techniczną.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **R/RM** – tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **UP** – tereny zabudowy usługowej celu publicznego;
- 5) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 6) **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 7) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **ZL** – tereny lasów;
- 9) **R** – tereny rolnicze;
- 10) **E** – tereny elektroenergetyki;
- 11) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 12) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 13) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;

- 2) Na terenach objętych planem dopuszcza się prowadzenie robót melioracyjnych;
- 3) Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków przekraczających ustaloną w planie linię zabudowy na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 4) Dopuszcza się świadczenie przez rolników w prowadzonych przez nich gospodarstwach rolnych usług agroturystycznych związanych z wynajmowaniem pokoi, sprzedaży posiłków domowych, produktów wytworzonych w gospodarstwie oraz wyznaczanie miejsc na ustawianie namiotów;
- 5) Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie magazynowania oraz przerobu odpadów lub zużytych produktów;
- 6) Określone w planie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nie stosuje się dla działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których nie są spełnione, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę budynków z dopuszczalnym przekroczeniem wskaźników istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 25%;
- 7) Ustalone w planie powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 8) Wzdłuż rowu melioracyjnego należy pozostawić pas wolny od zabudowy o szerokości 2,5 m od granicy rowu jeżeli ustalenia planu nie wskazują inaczej. Nakaz nie dotyczy w przypadku skanalizowania rowu melioracyjnego;
- 9) Dopuszcza się możliwość sytuowania nowych budynków:
 - a) bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - b) w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) Zakaz lokalizacji działalności jako przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) Ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej tj. zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków (Tabela 1). Ochroną konserwatorską objęte zostają obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych. Należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego oraz kolorystykę elewacji. Utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny, zachować historyczny podział i materiał wykonania stolarki okiennej i drzwiowej, ewentualne zmiany w zakresie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów należy dostosować do charakteru budynku, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, elementy instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów. Obowiązuje zakaz nadbudowy budynków; Tabela 1.

L. p.	Miejscowość	Nr	Nazwa	Określenie	Data	Materiał
1	2	3	4	5	6	7
1.	Radzice Duże	-	dwór	-	początek XX w.	murowana
2.	Radzice Duże	-	oficyna	dworska	koniec XIX w.	murowana
3.	Radzice Duże	-	kapliczka rzymskokatolicka	-	początek XX w.	murowana

- 2) Stanowisko archeologiczne – oznaczone na rysunku planu. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego realizację robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się

z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

- 3) Strefa ochrony archeologicznej „OW” oznaczona na rysunku planu, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór w strefie regulują przepisy odrębne;

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Na terenach przestrzeni publicznej oznaczonych symbolem **US, UP, 1UP** dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, urządzeń technicznych i zieleni. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 2) Na terenach dróg publicznych ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych. Dopuszcza się realizację urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem drogi publicznej oraz zieleni jeżeli ich lokalizacja nie stwarza zagrożenia dla ruchu drogowego oraz jest zgodna z przepisami szczególnymi.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych: Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj.: obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%). W granicach obszaru obowiązują wymogi dotyczące sposobów zagospodarowania terenów zalewowych zawarte w przepisach odrębnych i szczególnych z zakresu prawa wodnego.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości;
- 2) Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązują:
 - a) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
 - b) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów;
 - c) na terenach o symbolu **RM, 1RM, R/RM** minimalna powierzchnia działki 1200 m²;
 - d) na terenach o symbolu **U, UP, 1UP, P/U, ZP, US, E** minimalna powierzchnia działki 600 m².
- 3) Zasady scalenia i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (drogi, parkingi) oraz podziału na powiększenie działki.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych, wynoszących:
 - a) dla linii napowietrznych o napięciu 110 kV – do 15 m od rzutu osi linii na powierzchnię ziemi,
 - b) dla linii napowietrznych o napięciu 15 kV – do 6 m od rzutu osi linii na powierzchnię ziemi;
- 2) Zakaz sadzenia drzew pod linią elektroenergetyczną o wysokości większej niż 5,0 m;
- 3) W przypadku skablowania doziemnego napowietrznej sieci elektroenergetycznej lub jej likwidacji ustalenia dotyczące strefy technicznej nie obowiązują.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy dopuszcza się odnawialne źródła energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym;

- 3) Dopuszcza się modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym oznaczonych na rysunku planu;
- 4) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się podłączenie do gminnej sieci wodociągowej. W przypadku niewystarczającej przepustowości sieci lub niewystarczających zasobów eksploatacyjnych ujęcia lub w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 5) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się ich odprowadzanie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub na teren działki;
- 7) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się podłączenie do sieci oraz zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników;
- 8) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę;
- 9) W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do sieci, systemu łączności przewodowej i bezprzewodowej. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych;
- 10) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 11) W zakresie zaopatrzenia w ciepło jego realizacja nastąpi w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować źródła charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi oraz odnawialne źródła energii;
- 12) W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następującego wskaźnika: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, usługowych i minimum 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 14) Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: Nie przewiduje się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 13. Ustalenia dotyczące stawek procentowych: Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM, 1RM** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) funkcja podstawowa – tereny zabudowy zagrodowej, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki gospodarcze i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 40 DJP,
 - b) funkcja uzupełniająca – dla terenów oznaczonych symbolem RM zabudowa usługowa, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży do 250 m²;
- 2) Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Drzewiczki tj.: obszar, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 12,0 m,

- c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,6,
 - e) powierzchnia zabudowy – do 65% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) geometria dachu – dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, altan, ogrodów zimowych, budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dach płaski. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - h) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka, blacha łączona na rąbek, materiały naturalne (np.: gont, łupek), utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu, czerni, szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych. Dopuszcza pokrycia z tkanin powlekanych, płyt warstwowych, szkła,
 - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 800 m²,
 - j) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 4) Dla terenów w strefie technicznej od linii elektroenergetycznej obowiązują ustalenia określone w §10;
- 5) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R/RM** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 40 DJP;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 12,0 m,
 - c) liczba kondygnacji – nie więcej niż 3,
 - d) intensywność zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,6,
 - e) powierzchnia zabudowy – do 65% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) geometria dachu – dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, altan, ogrodów zimowych, budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dach płaski. W przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, przebudowywanego,
 - h) pokrycia dachowe – dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka, blacha łączona na rąbek, materiały naturalne (np.: gont, łupek), utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu, czerni, szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych. Dopuszcza pokrycia z tkanin powlekanych, płyt warstwowych, szkła,
 - i) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m²,
 - j) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 3) Dla terenów w strefie technicznej od linii elektroenergetycznej obowiązują ustalenia określone w §10;
- 4) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

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

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży do 650 m², z dopuszczeniem mieszkań służbowych;
- 2) Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Drzewiczki tj.: obszar, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 10,0 m,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,2, maksymalna 1,2,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) geometria dachu – dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
 - g) pokrycie dachów spadzistych – dachówka lub materiał ją imitujący, blacha łączona na rąbek, w jednym z następujących kolorów: czerwony, brązowy, szary, czarny. Dopuszcza pokrycia z tkanin powlekanych, płyt warstwowych, szkła,
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m²,
 - i) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP, 1UP** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej celu publicznego;
- 2) Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Drzewiczki tj.: obszar, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków istniejących;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 12,0 m,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,02, maksymalna 1,2,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) geometria dachu – dopuszcza się dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
 - g) pokrycie dachów spadzistych – dachówka lub materiał ją imitujący, blacha łączona na rąbek, w jednym z następujących kolorów: czerwony, brązowy, szary, czarny. Dopuszcza pokrycia z tkanin powlekanych, płyt warstwowych, szkła,
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m²,
 - i) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną;

- 4) Dla terenu o symbolu 1UP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) Przeznaczenie: tereny sportu i rekreacji, w tym obiekty i urządzenia usług sportu, rekreacji, wypoczynku wraz z obiektami kubaturowymi związanymi z ich obsługą;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wysokość zabudowy – do 10,0 m,
 - c) liczba kondygnacji – nie większa niż 2,
 - d) intensywności zabudowy – minimalna 0,01, maksymalna 0,8,
 - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
 - g) geometria dachu – dach dowolnego typu,
 - h) pokrycie dachów – pokrycie dowolne,
 - i) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną;
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej, w tym:
- a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny,
 - b) zabudowa rzemieślnicza,
 - c) zabudowa dla produkcji rolniczej, przetwórstwa rolno-spożywczego,
 - d) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 600 m²,
 - e) bazy transportowe,
 - f) dopuszcza się realizację mieszkań służbowych;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 15,0 m,
 - c) intensywności zabudowy – minimalna 0,05, maksymalna 0,8,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni terenu,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu,
 - g) pokrycie dachów – pokrycie dowolne,
 - h) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo drogę wewnętrzną;
- 3) Dla terenów w strefie technicznej od linii elektroenergetycznej obowiązują ustalenia określone w §10.

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

- 1) Przeznaczenie:
- a) tereny zieleni urządzonej, w tym park podworski wraz z obiektami i urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi,
 - b) dopuszcza się remont, przebudowę, odbudowę istniejących budynków oraz realizację nowych obiektów z przeznaczeniem na usługi z uwzględnieniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych wyposażonych w miejsca odpoczynku, muszli koncertowych, amfiteatrów i innych niekubaturowych urządzeń i budowli służących wypoczynkowi i rekreacji,
 - d) dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych urządzeń sanitarnych,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 12,0 m,
 - c) intensywność zabudowy – minimalna 0,01 maksymalna 0,4,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 20% powierzchni działki lub terenu,

- e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) dopuszcza się dach dwu lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°,
 - g) pokrycia dachowe: dachówka, dachówka bitumiczna, blachodachówka, blacha łączona na rąbek lub materiały naturalne, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu, czerni i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych,
 - h) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie: tereny lasów w rozumieniu przepisów szczególnych z zakazem realizacji budynków.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze w rozumieniu przepisów szczególnych z zakazem realizacji budynków.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: tereny elektroenergetyki, w tym: główny punkt zasilania w energię elektryczną, obiekty i urządzenia do przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji energii elektrycznej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – do 10,0 m,
 - c) intensywności zabudowy – minimalna 0,01 maksymalna 0,45,
 - d) powierzchnia zabudowy – do 70% powierzchni działki lub terenu,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu,
 - g) pokrycie dachów – pokrycie dowolne,
 - h) obsługa komunikacyjna poprzez bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 26,5 m, z poszerzeniami i narożnymi ścieżkami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu. Dla istniejącej kapliczki rzymskokatolickiej murowanej z początku XX w. objętej ochroną konserwatorską ustala się jej zachowanie lub przeniesienie.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 12,0 m, z poszerzeniami i narożnymi ścieżkami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 13,5 m, z narożnymi ścieżkami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających od 3,0 m do 11,0 m, z narożnymi ścieżkami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

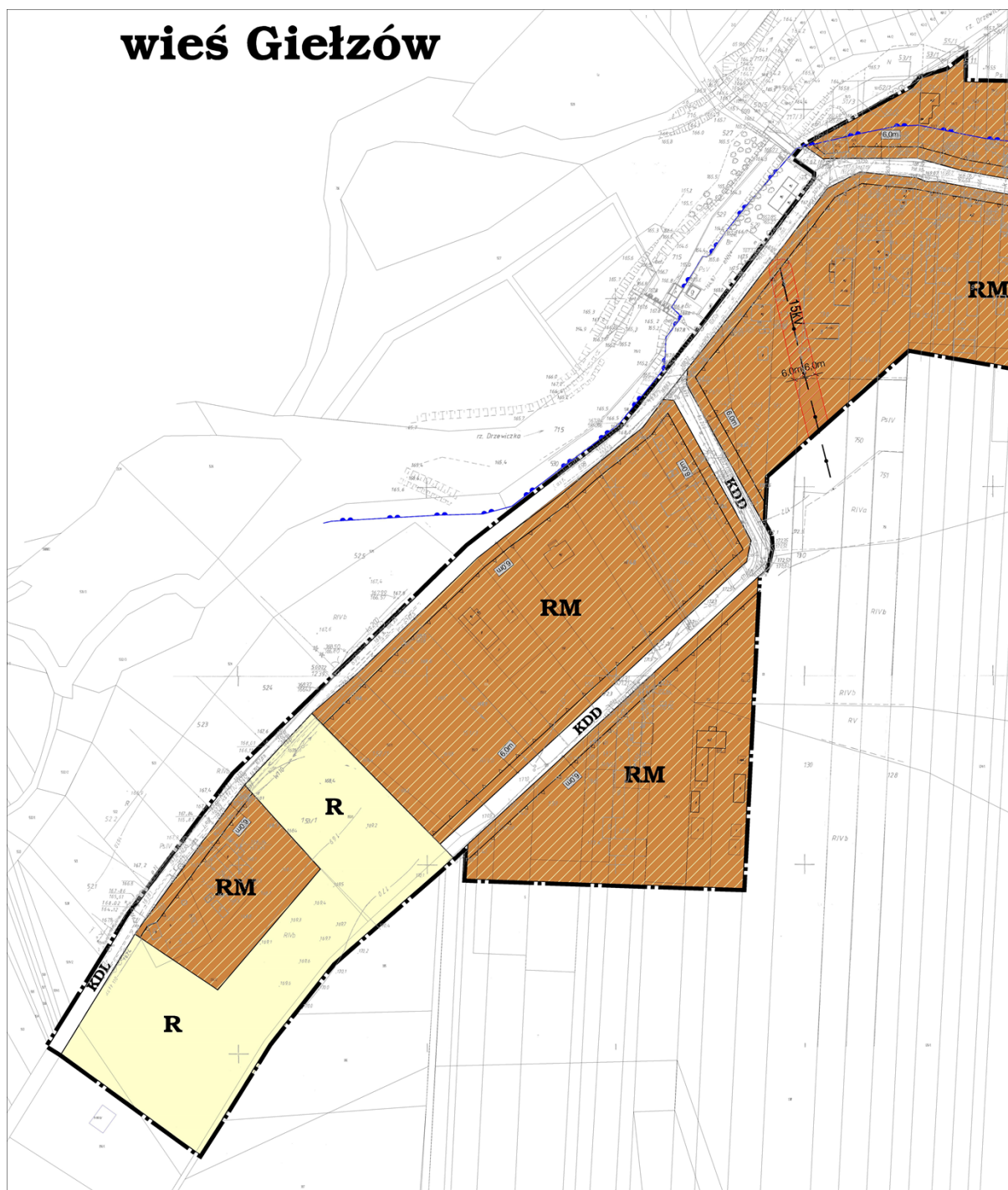
§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Drzewicy.

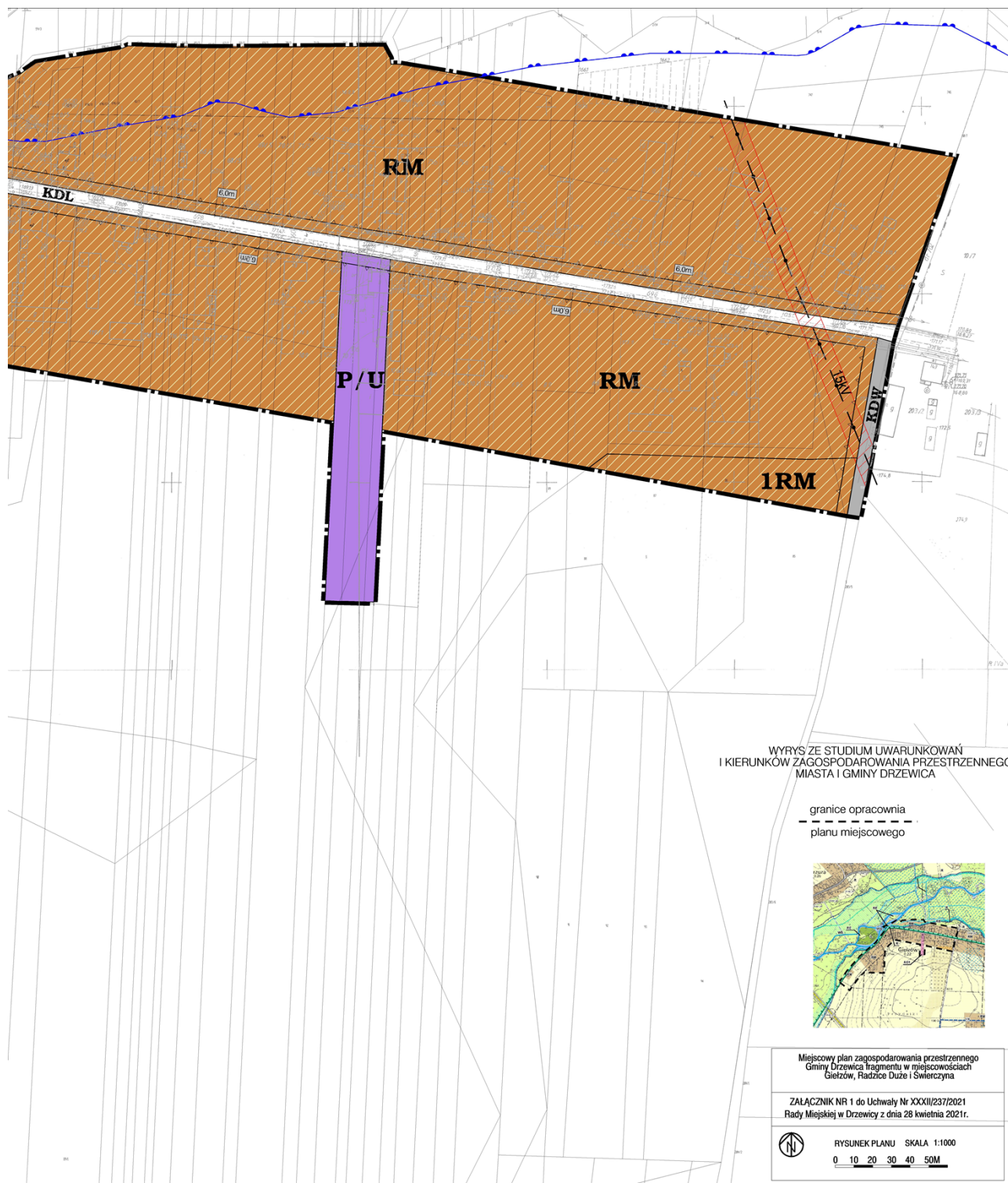
§ 29. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Drzewicy

Dorota Maria Wiktorowicz

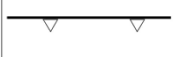
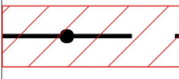
**Obszar planu miejscowego
Część 1 - fragment miejscowości Gielzów**





LEGENDA

OZNACZENIA

	granice obszaru objętego planem miejscowym	
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	
	linia zabudowy nieprzekraczalna	
	tereny zabudowy zagrodowej	
	tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej	
	tereny rolnicze	
	teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym	
	lasy	
	teren drogi publicznej klasy lokalnej	
	teren drogi dojazdowej	
	teren drogi wewnętrznej	
	linia elektroenergetyczna ze strefą techniczną	
	granica strefy szczególnego zagrożenia powodzią Q1% dla rzeki Drzewiczki	

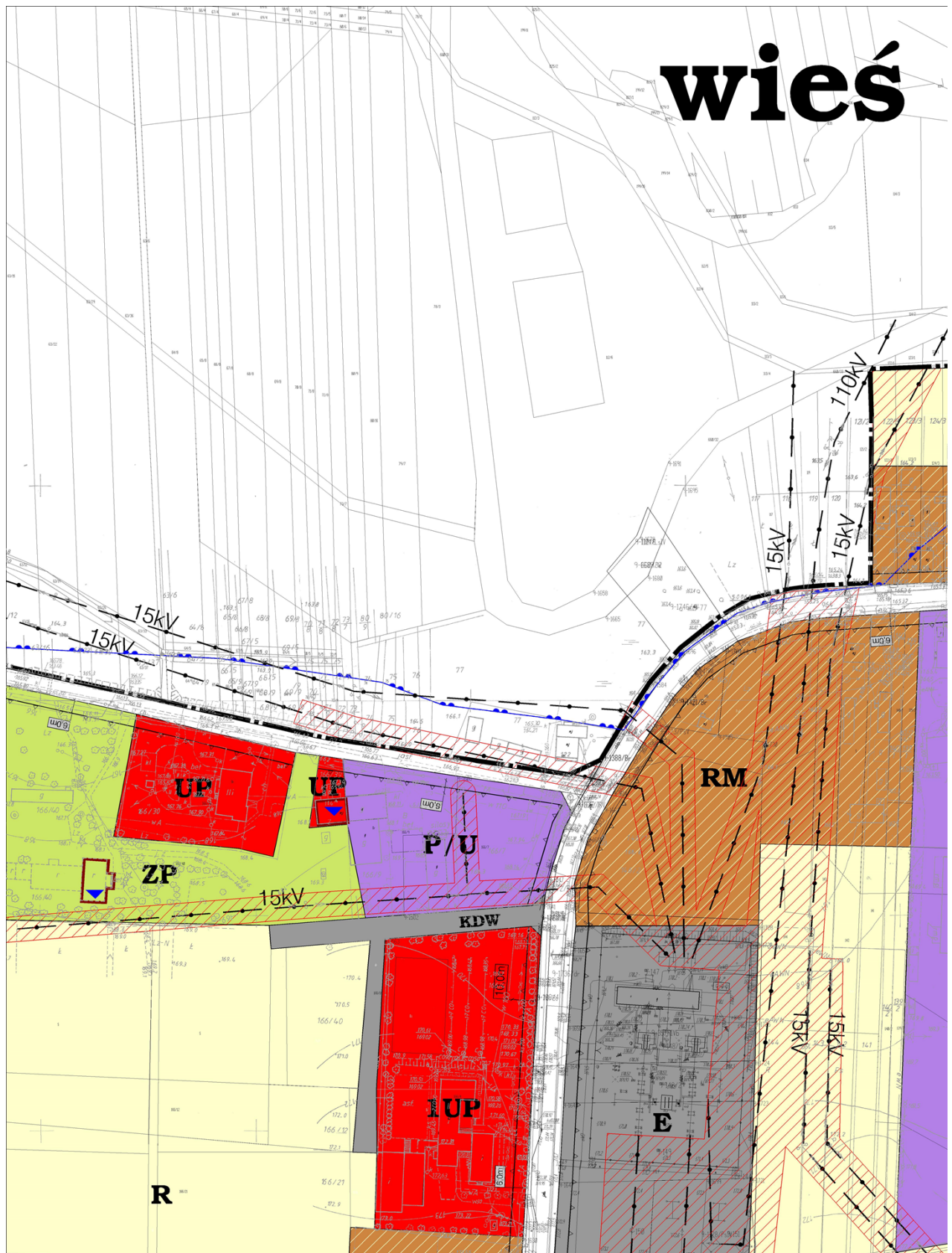
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXII/237/2021
Rady Miejskiej w Drzewicy
z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**Obszar planu miejscowego
Część 2 - fragment miejscowości Radzice Duże**

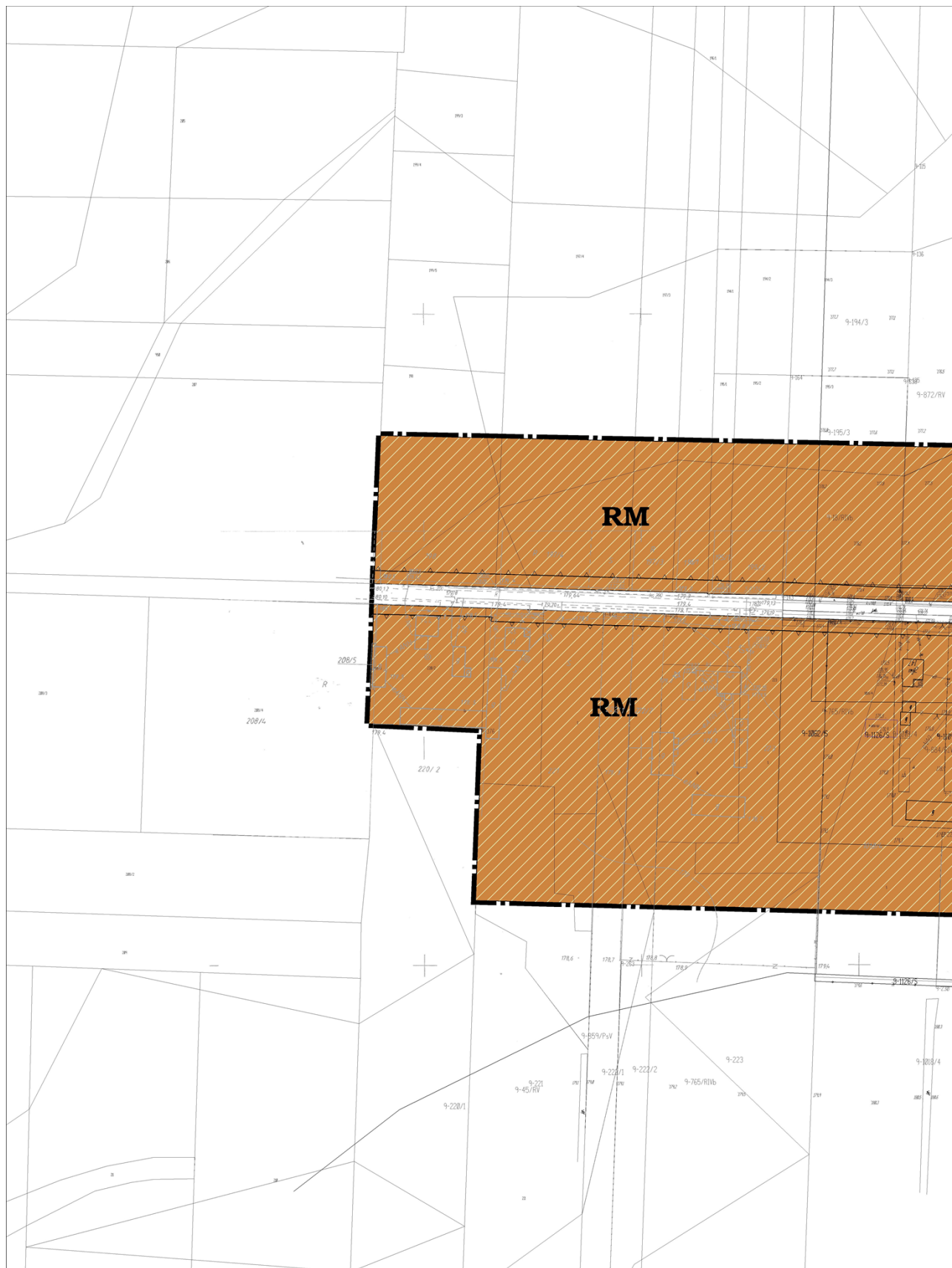


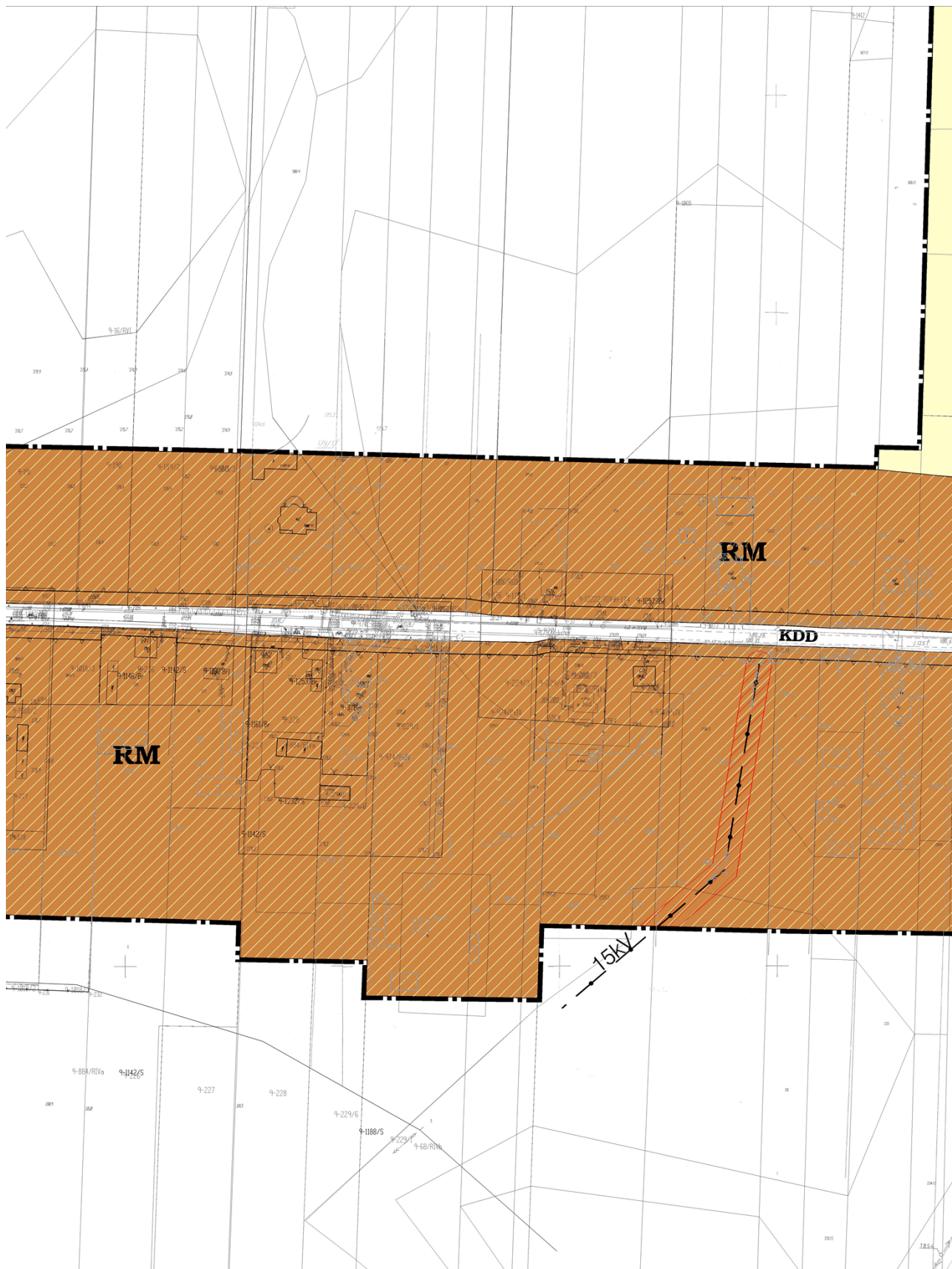


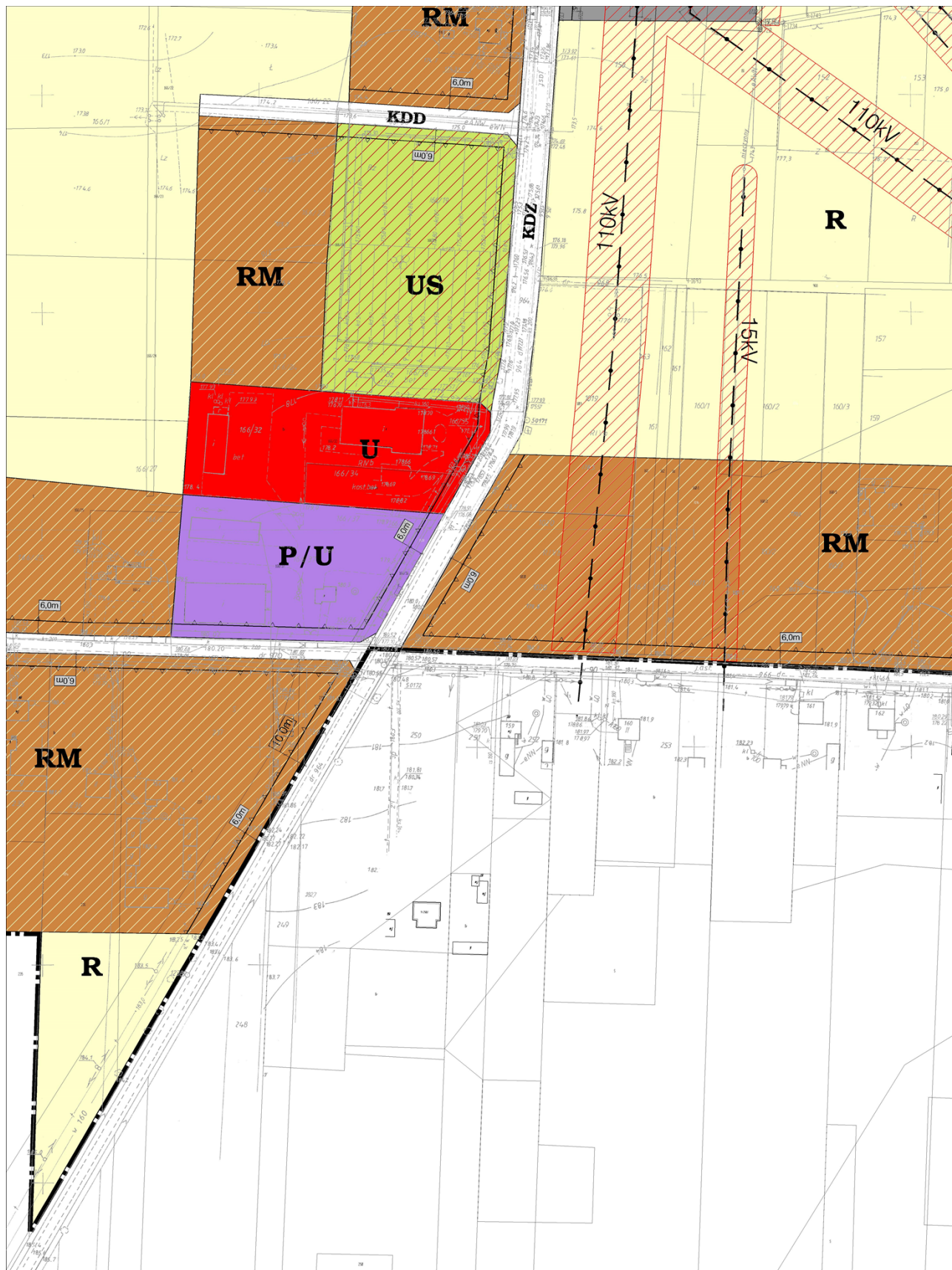
wieś

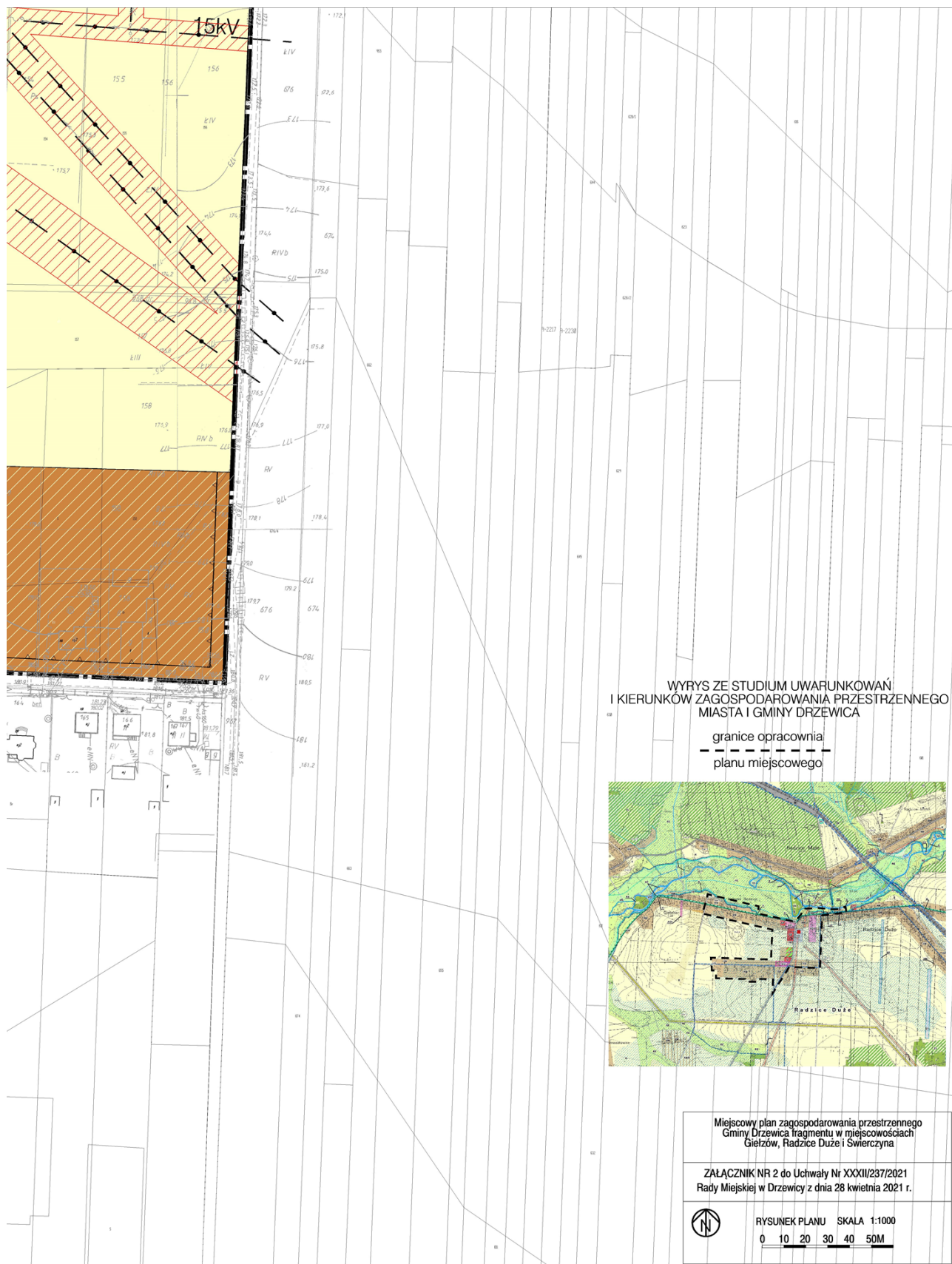


Radzice Duże



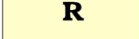






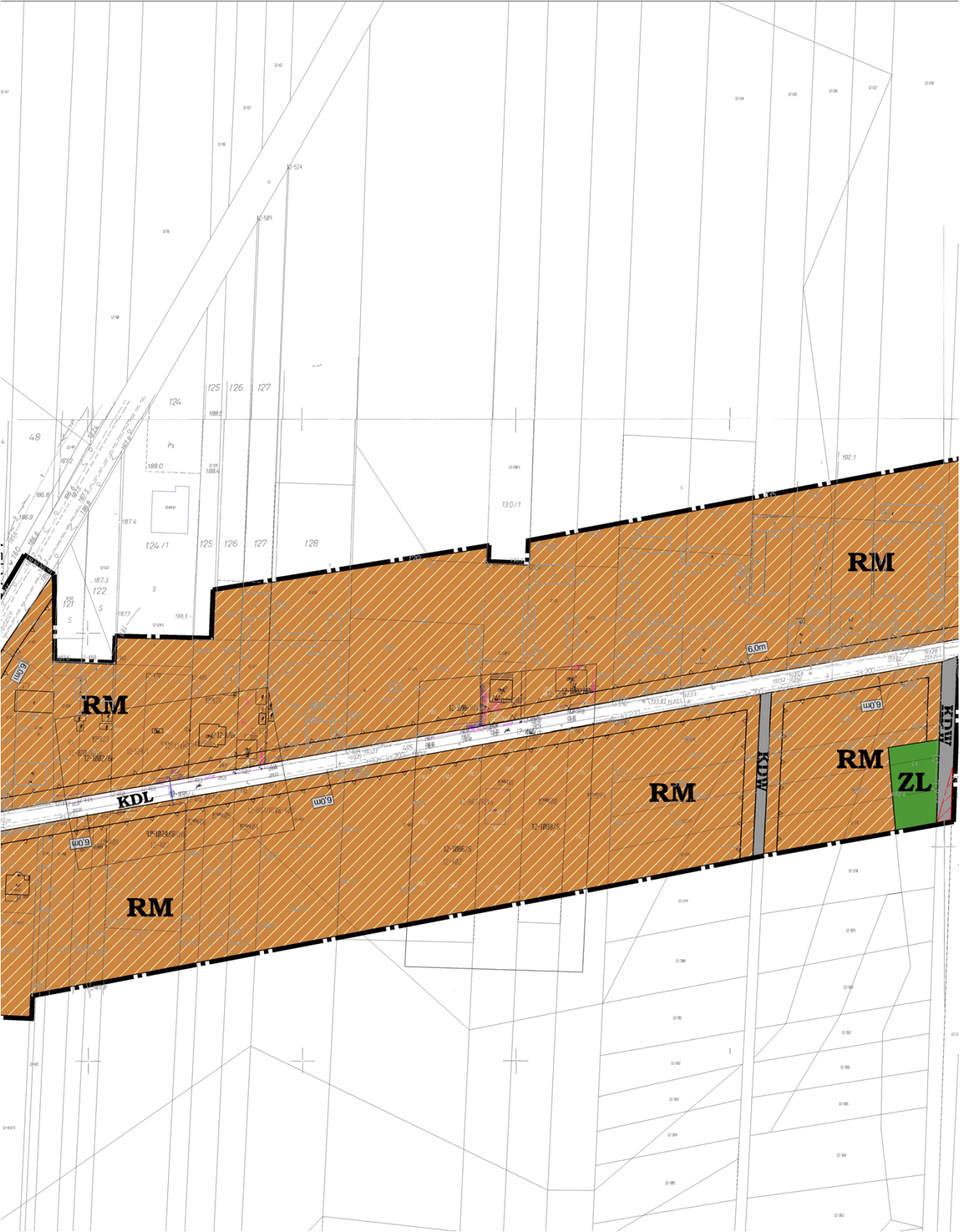
LEGENDA

OZNACZENIA

	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia zabudowy nieprzekraczalna
	tereny zabudowy zagrodowej
	tereny zabudowy usługowej
	teren zabudowy usługowej celu publicznego
	teren sportu i rekreacji
	teren obiektów produkcyjnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej
	tereny rolnicze
	teren zieleni urządzonej - park
	elektroenergetyka-stacja GPZ
	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
	teren drogi publicznej klasy lokalnej
	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	teren drogi wewnętrznej
	linia elektroenergetyczna ze strefą techniczną
	stanowisko archeologiczne wraz z numerem
	granica strefy OW - obserwacji archeologicznej
	obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków
	granica strefy szczególnego zagrożenia powodzią Q1% dla rzeki Drzewiczki

Obszar planu miejscowego
Część 3 - fragment miejscowości Świerczyna



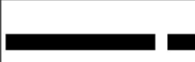
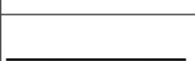
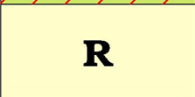
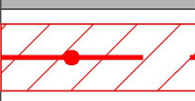


wieś Świerczyna

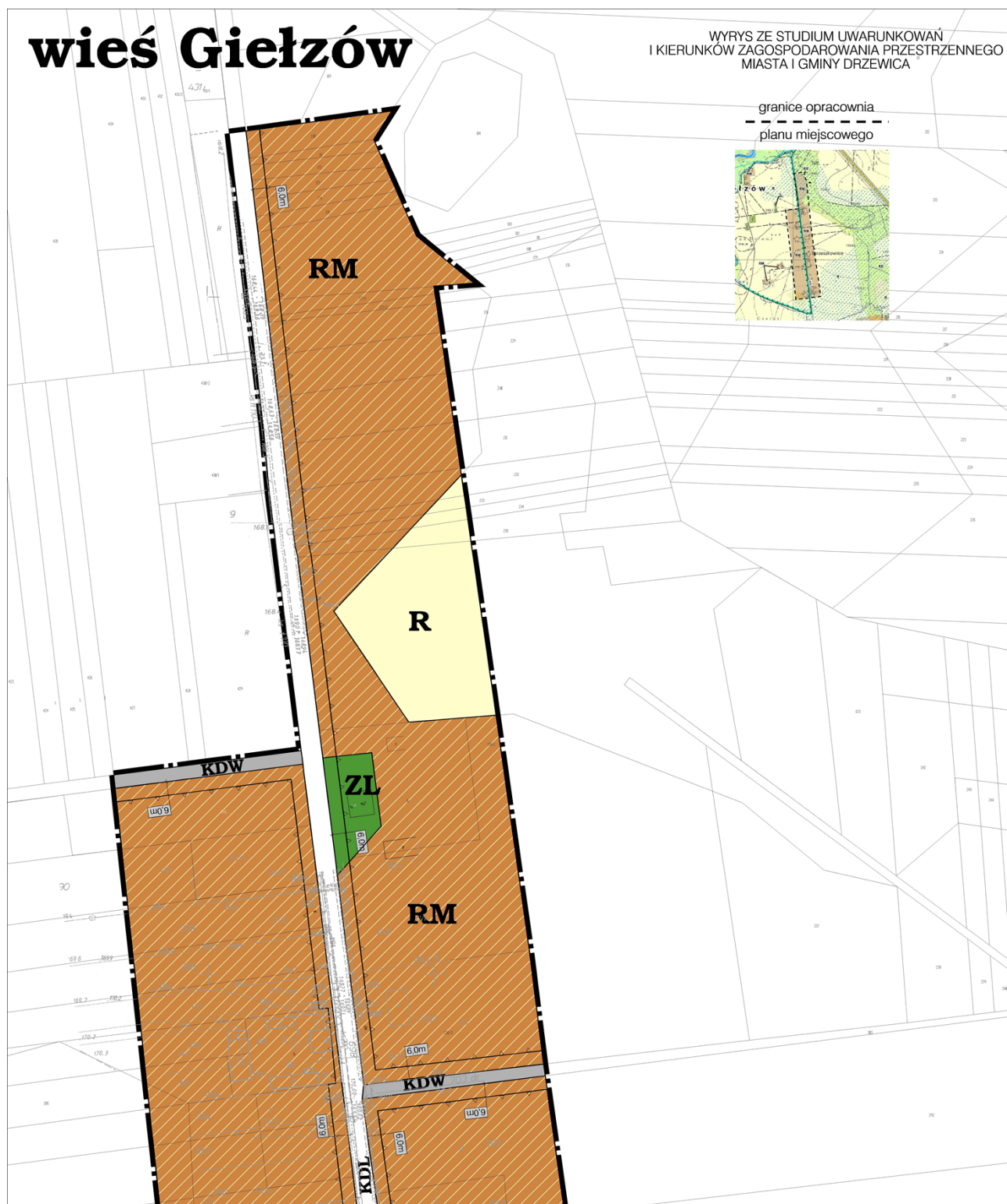


LEGENDA

OZNACZENIA

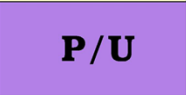
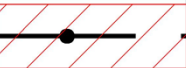
	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	linia zabudowy nieprzekraczalna
	tereny zabudowy zagrodowej
	tereny zabudowy usługowej
	teren sportu i rekreacji
	tereny rolnicze
	lasy
	teren drogi publicznej klasy zbiorczej
	teren drogi publicznej klasy lokalnej
	teren drogi publicznej klasy dojazdowej
	teren drogi wewnętrznej
	linia elektroenergetyczna ze strefą techniczną

**Obszar planu miejscowego
Część 4 - fragment miejscowości Gielzów**

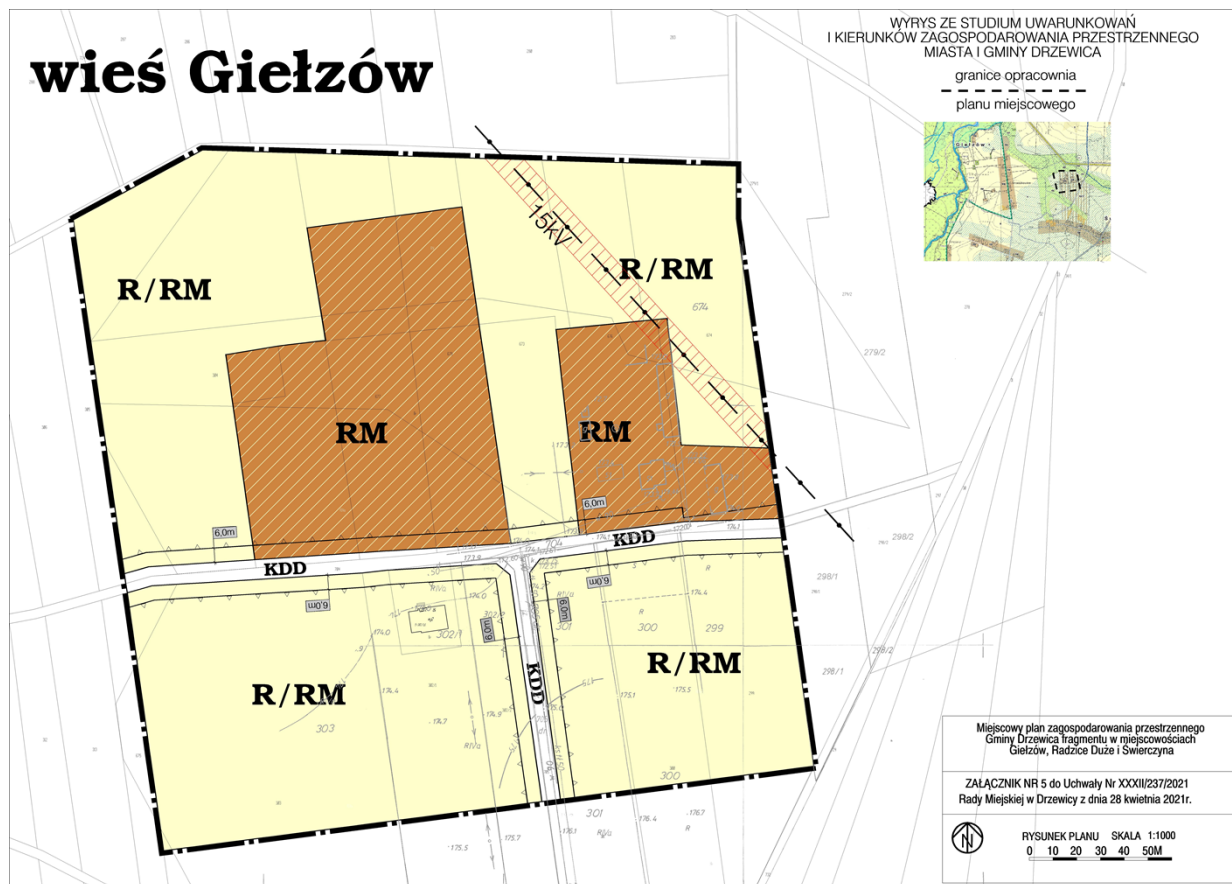


LEGENDA

OZNACZENIA

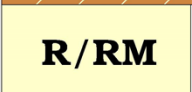
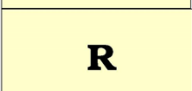
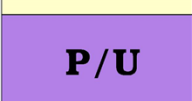
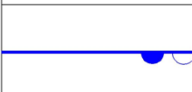
	granice obszaru objętego planem miejscowym	
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	
	linia zabudowy nieprzekraczalna	
	tereny zabudowy zagrodowej	
	tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej	
	tereny rolnicze	
	teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym	
	lasy	
	teren drogi publicznej klasy lokalnej	
	teren drogi dojazdowej	
	teren drogi wewnętrznej	
	linia elektroenergetyczna ze strefą techniczną	
	granica strefy szczególnego zagrożenia powodzią Q1% dla rzeki Drzewiczki	

Obszar planu miejscowego
Część 5 - fragment miejscowości Gielzów



LEGENDA

OZNACZENIA

	granice obszaru objętego planem miejscowym	
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	
	linia zabudowy nieprzekraczalna	
	tereny zabudowy zagrodowej	
	tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej	
	tereny rolnicze	
	teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym	
	lasy	
	teren drogi publicznej klasy lokalnej	
	teren drogi dojazdowej	
	teren drogi wewnętrznej	
	linia elektroenergetyczna ze strefą techniczną	
	granica strefy szczególnego zagrożenia powodzią Q1% dla rzeki Drzewiczki	

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Drzewicy rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia:

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagę: M. P.

Data wpływu uwagi: 31.07.2020 r.

Treść uwagi: Proszę o przekwalifikowanie działki nr 152/1 położonej w miejscowości Giełzów z rolnej na budowlaną. Jest ona położona między istniejącymi zabudowaniami, posiada dwie drogi dojazdowe. Przez działkę biegnie także linia energetyczna oraz wodociągowa. W najbliższej przyszłości chciałbym się osiedlić na tej działce, prowadząc gospodarstwo domowe, w pobliżu mieszka moja najbliższa rodzina.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 152/1 obręb Giełzów.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: RM – tereny zabudowy zagrodowej. Funkcja podstawowa – tereny zabudowy zagrodowej, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki gospodarcze i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 40 DJP. Funkcja uzupełniająca – dla terenów oznaczonych symbolem RM zabudowa usługowa, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży do 250 m².

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drzewicy w sprawie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagę: M. P.

Data wpływu uwagi: 31.07.2020 r.

Treść uwagi: Wnoszę o przekwalifikowanie działki nr 152/1 położonej w miejscowości Giełzów. Działka jest położona między zabudowaniami, posiada dwie drogi dojazdowe. Przez działkę biegnie także linia energetyczna oraz wodociągowa. Jest to działka w mojej miejscowości rodzinnej, w pobliżu mieszka moja rodzina. Wnoszę o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z kwalifikacji RM na MN.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 152/1 obręb Giełzów.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: RM – tereny zabudowy zagrodowej. Funkcja podstawowa – tereny zabudowy zagrodowej, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki gospodarcze i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 40 DJP. Funkcja uzupełniająca – dla terenów oznaczonych symbolem RM zabudowa usługowa, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży do 250 m².

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drzewicy w sprawie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagę: S. i B. Ch.

Data wpływu uwagi: 06.08.2020 r.

Treść uwagi: Wnosimy o całkowite zniesienie zakazu zabudowy z naszej działki nr 229/6 obręb Radzice Duże.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr ewid. 229/6 obręb Radzice Duże.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: RM – tereny zabudowy zagrodowej. Funkcja podstawowa – tereny zabudowy zagrodowej, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki gospodarcze i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 40 DJP. Funkcja uzupełniająca – dla terenów oznaczonych symbolem RM zabudowa usługowa, w tym obiekty o powierzchni sprzedaży do 250 m². Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie magazynowania oraz przerobu odpadów lub zużytych produktów. Zakazuje się lokalizacji działalności jako przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających

zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej tj. zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Drzewicy w sprawie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy obejmuje realizację dróg publicznych wraz z oświetleniem oraz rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. Sposób realizacji nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

§ 3. Finansowanie z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskanych z funduszy Unii Europejskiej, a także z innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XXXII/237/2021
Rady Miejskiej w Drzewicy
z dnia 28 kwietnia 2021 r.
Zalacznik8.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
DO UCHWAŁY NR XXXII/237/2021
RADY MIEJSKIEJ W DRZEWICY

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Drzewica fragmentu w miejscowościach Gielzów, Radzice Duże i Świerczyna, sporządzonego na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Plan zakłada dalszy rozwój wsi Gielzów, Radzice Duże, Świerczyna w oparciu o ustalenia studium. Wsie o funkcjach typowo rolniczych, obsługujące ludność w podstawowym zakresie usług. Funkcjami rozwojowymi są przede wszystkim: rolnictwo, produkcja rolnicza, hodowlana, przetwórstwo rolne, mieszkalność i usługi turystyczno – rekreacyjne. Plan zakłada dalszy rozwój zabudowy głównie zagrodowej na terenach w otoczeniu już istniejących budynków oraz wzdłuż sieci dróg. Wsie posiadają dogodne połączenie komunikacyjne z miastem Drzewica. Zatem dalszy ich rozwój opierać się będzie na mieszkańcach miasta oraz własnych mieszkańców. Koniecznym jest zachowanie historycznego układu przestrzennego poszczególnych wsi oraz walorów architektonicznych zabudowy. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej nowej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz zastosowanie materiałów w nawiązaniu do zabudowy historycznej. W planie wprowadzono ograniczenia dotyczące wysokości zabudowy, geometrii dachu, rodzaju pokrycia. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez nie naruszenie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych. Przy kształtowaniu przestrzeni uwzględniono w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne poprzez:

- stworzenie warunków dla koegzystencji funkcji ekologicznej z pozostałymi funkcjami rozwojowymi,
- stworzenie możliwości terenowych dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych,
- określenie chronionych elementów środowiska przyrodniczego, głównie gleb chronionych,
- podporządkowanie rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego obszaru wymogom ochrony środowiska przyrodniczego.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wsie Gielzów, Radzice Duże, Świerczyna posiadają historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, którą tworzą sieci dróg wraz z zabudową.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej. Uwzględniono podłączenie budynków do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej,

elektroenergetycznej. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o plan gospodarowania odpadami. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony środowiska.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Wprowadzono wymagania wynikające z ochrony zabytków i stanowisk archeologicznych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

Dla terenów chronionych akustycznie określono dopuszczalne poziomy hałasu oraz wprowadzono strefę techniczną dla linii elektroenergetycznych. Nie przewiduje się powstanie wibracji. Wymagania udostępniania terenu oraz budynków usługowych dla osób niepełnosprawnych regulują przepisy odrębne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są:

- położenie – terenu opracowania jest dogodne w strefie zurbanizowanej w niedalekiej odległości od ścisłego miasta,
- komunikacja – teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych,
- uzbrojenie – istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej,
- sąsiedztwo – teren zlokalizowany w otoczeniu działek zabudowanych w zależności od położenia działki budynkami mieszkalnymi oraz usługowymi.

Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 20 – 25 zł m².

7) prawo własności:

Tereny należą do osób prywatnych i zasobów gminnych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego:

„Interesie publicznym” – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Plan miejscowy realizuje interes publiczny w zakresie terenów usługowych – szkoła podstawowa oraz terenów sportowo rekreacyjnych, wynikających z realizacji potrzeb rozwoju wsi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego. Tereny objęte planem nie kolidują z istniejącą i planowaną do realizacji siecią infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W pracach nad planem zapewniono udział społeczeństwa poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, wyłożeniu do publicznego wglądu oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie opracowywania planu miejscowego miały charakter jawny, a dostęp do nich był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu o etapie jego sporządzania.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Woda będzie zapewniona z wodociągu gminnego lub w oparciu o ujęcia wód podziemnych.

14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez możliwość rozwoju budownictwa zagrodowego, usługowego, produkcyjnego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy i miasta, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy. Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zatwierdzoną uchwałą Rady Gminy i Miasta w Drzewicy.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.