UCHWAŁA NR XXXVIII/241/2017
RADY GMINY RZECZYCA

z dnia 10 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczycy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. 2017 r. poz. 1875) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XIV/90/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 26 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczycy, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzonej Uchwałą Nr XVI/109/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 18 grudnia 2015 r., Rada Gminy Rzeczyca uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w miejscowości 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 wyrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie zasad zagospodarowania umożliwiających intensyfikację i rozwój funkcji usługowej oraz produkcyjno-usługowej wraz z określeniem niezbędnego do ich obsługi układu drogowego, a także rozmieszczenia urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

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

1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzoną Uchwałą Nr XVI/109/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 18 grudnia 2015 r.;

3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem niniejszej uchwały;

4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, 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, liczba – oznacza kolejny numer terenu w ramach obszaru,

b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;

7) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (stanowić 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) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej; dla farmy fotowoltaicznej należy rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej;

11) **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;

12) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;

13) **strefie ochronnej od istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od tych linii, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu;

14) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, określającą obowiązujące miejsce usytuowania ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;

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, taras, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; dla farmy fotowoltaicznej ww. linia oznacza linię, w której mogą być umieszczone panele fotowoltaiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz zabudową towarzyszącą związaną z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

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) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;

19) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 5°;

20) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą w wyniku, której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;

21) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;

22) **farmie fotowoltaicznej** – należy przez to rozumieć połączone wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi i współpracujące ze sobą ogniwa fotowoltaiczne stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami towarzyszącymi całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej wraz z otaczającą przestrzenią;

23) **drodze montażowej, eksploatacyjnej** – należy przez to rozumieć drogę łączącą drogę publiczną lub wewnętrzną z farmą fotowoltaiczną;

24) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;

25) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;

26) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, 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 w skali 1:1000 są obowiązującymi ustaleniami:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) podstawowe przeznaczenie terenów;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) szczególnie eksponowana elewacja;

7) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej - ochrony układu rozplanowania „B";

8) klasyfikacja dróg publicznych;

9) strefa zieleni izolacyjnej;

10) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego odziaływania na środowisko;

11) strefa ochronna od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla obszaru

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

1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania:

a) dla terenów w całości lub częściowo zainwestowanych określa się zasady i zakres ich przekształceń oraz intensyfikacji zagospodarowania,

b) dla terenów przeznaczonych do zainwestowania określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) dla kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w Rozdziale 3;

3) w obszarze objętym planem planu obowiązuje:

a) zagospodarowanie poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla tych terenów,

b) kształtowanie układu komunikacyjnego zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów układu komunikacyjnego;

4) dla formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów obowiązuje:

a) przyjęte rozwiązania w zakresie formy budynku obejmującej wysokość zabudowy, kształty dachów oraz stosowanych materiałów wykończeniowych i kolorystyki winny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków lokalizowanych na działce, nieruchomości,

b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach i dachach,

c) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu siding),

d) zakaz stosowania okładzin z blachy trapezowej na elewacjach budynków z wyłączeniem terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

§ 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 udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów przewidzianych do intensyfikacji istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy,

b) ustalenie strefy ochronnej związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanej z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10EF,

c) ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5P-U i 8P-U wzdłuż wspólnych granic z terenem zabudowy zagrodowej;

2) ze względu na lokalizację obszaru objętego planem w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego powołanego rozporządzeniem Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/95 z dnia 5 października 1995 r. obowiązują wymogi zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;

3) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;

5) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;

6) ze względu na położenie obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Koluszki-Tomaszów, obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych, w tym składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,

b) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;

7) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;

8) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, dla których może być wymagane przeprowadzenie pełnego postępowania oceny oddziaływania na środowisko z przygotowaniem raportu o oddziaływaniu na środowisko;

9) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

10) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

11) 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;

12) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

§ 7. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:

1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty włączone do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków ani obiekty dóbr kultury współczesnej;

2) ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej – ochrony układu rozplanowania „B", obejmującą fragment historycznego układu rozplanowania miejscowości Rzeczyca;

3) w strefie ochrony układu rozplanowania „B" ustala się:

a) ochronie podlegają podstawowe elementy struktury przestrzennej: układ komunikacyjny, tradycyjna zabudowa, zasady historycznego podziału parcelacyjnego,

b) obowiązek dążenia do koncentracji zabudowy z uwzględnieniem nawiązania do wykształconych 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) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny układu komunikacyjnego oznaczone symbolem KD (drogi publiczne) wydzielone 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 scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;

2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**:

1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;

2) tymczasowych zasad zagospodarowania i urządzenia terenów nie ustala się, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10EF, dla którego przedmiotowe zasady zawarte są w § 19.

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

1) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW sytuowanych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10EF ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu;

2) na rysunku planu wyznacza się strefę ochronną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz zasady jej zagospodarowania zawarte w §14 ust. 1 pkt 4 lit. f;

3) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

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

1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:

a) drogi publiczne:

- ul. Tomaszowską – drogę wojewódzką Nr 726 relacji: Rawa Mazowiecka – Inowłódz, klasy głównej oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-G, położoną częściowo poza obszarem objętym planem,
- ul. I. Mościckiego – drogę powiatową Nr 4309E relacji: Rzeczyca – Królowa Wola, klasy zbiorczej oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-Z, położoną poza obszarem objętym planem,
- drogi klasy dojazdowej: projektowaną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KD-D, ul. Polną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KD-D, położoną częściowo poza obszarem objętym planem oraz ul. Spółdzielców oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KD-D,

b) drogi wewnętrzne:

- oznaczone na rysunku planu symbolami: 5KDW, 6KDW,
- drogi wewnętrzne wydzielane w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U;

2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w pkt. 1 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4 oraz w pkt. 3;

3) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:

a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

b) dla ciągów pieszo-jezdnych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,

c) dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z drogami publicznymi oznaczonymi symbolami KD-D lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi;

4) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:

a) zabudowa zagrodowa – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsce garażowe,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinnej – 2 stanowiska na dom, wliczając miejsca garażowe,

c) usługi, w tym handel – 1,5 stanowiska na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

d) usługi kultury, oświaty i administracji – 3 stanowiska na 10 zatrudnionych,

e) biura – 2,5 stanowiska na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) usługi gastronomiczne – 2 stanowiska na 10 miejsc konsumpcyjnych,

g) obiekty sportowe, rekreacji i wypoczynku – 1,5 stanowisk na 10 miejsc użytkowych,

h) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:

- dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,

- dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko - na każde 2000m² powierzchni użytkowej,

i) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 4 lit. od b do h 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 konsumpcyjnych, użytkowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem zawartym w lit. d,

b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej stosownie do potrzeb rozwojowych,

c) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych,

d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:

a) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni,

b) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

c) na całym obszarze zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu,

b) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,

c) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: dróg, parkingów, placów manewrowych oraz innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, np. poprzez budowę zbiorników, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników,

e) dla oznaczonych na rysunku planu fragmentów obszaru, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych obowiązuje:

- kolizje urządzeń melioracji wodnych szczegółowych z projektowanym zagospodarowaniem przedsiębiorca zobowiązany jest rozwiązać we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi,

- po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów w celu wykreślenia z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi,

f) w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, przedsiębiorca zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

a) zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej w zależności od potrzeb sieci elektroenergetycznej,

b) budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych, do czasu ich realizacji dopuszcza się użytkowanie i remont istniejących linii napowietrznych,

c) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi należy przewidzieć przebudowę tych linii, dopuszcza się ich skablowanie, wówczas nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu strefy ochronne,

d) dla potrzeb farmy fotowoltaicznej (EF) dopuszcza się rozbudowę, budowę sieci i innych niezbędnych urządzeń odpowiednich do planowanej mocy przyłączeniowej,

e) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt. 5 obowiązuje:

- zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

- zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,

g) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działkę o wymiarach: 6 m x 5 m (30 m^2) dla stacji w wykonaniu wnętrzowym lub 3 m x 2 m (6 m^2) dla stacji w wykonaniu słupowym, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,

h) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,

i) we wszystkich terenach wyodrębnionych w obszarze objętym planem (z wyłączeniem terenów komunikacji) do produkcji energii elektrycznej dopuszcza się stosowanie źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

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) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:

a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,

b) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,

c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5P-U i 8P-U dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

d) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5P-U i 8P-U zawarte w §18 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację, z zachowaniem wzajemnych odległości oraz odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi publicznych dróg i ciągów.

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

1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**;

2) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;

3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolem **P-U**;

4) teren urządzeń elektroenergetycznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł – farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą, oznaczony symbolem **EF**;

5) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**;

6) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

2. Dla terenów o tym samym podstawowym przeznaczeniu, wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 4 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

1) przeznaczenia terenu;

2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

3) warunków zagospodarowania;

4) warunków dla istniejącej zabudowy;

5) warunków dla projektowanej zabudowy.

3. Dla terenów o tym samym podstawowym przeznaczeniu, wyróżnionych na rysunku planu w skali 1:1000 i wymienionych w ust. 1 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3, dotyczące:

1) przeznaczenia terenu;

2) sposobu zagospodarowania;

3) minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki;

4) warunków dla zabudowy.

4. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 5 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy

§ 16. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7RM i 9RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) zabudowę zagrodową w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą, w tym związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) uprawy rolne, sadownicze, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

c) usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki, nieruchomości, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,

b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt. 1 obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki – 3000 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 25,0 m,

- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – 70°-90°,

c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 600 m^2,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek o powierzchni poniżej 2000 m^2 – 40% powierzchni działki budowlanej,

- dla działek o powierzchni równej i powyżej 2000 m^2 – 70% powierzchni działki budowlanej,

e) dla fragmentów terenów, na których występują urządzenia melioracyjne obowiązują wymogi ustalone w §14 ust. 1 pkt 3 lit. e,

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,

i) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

b) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:

- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,

- zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,

b) w przypadku wymiany istniejącej zabudowy, projektowana zabudowa winna być sytuowana w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków, z zaleceniem nawiązania do usytuowanego w większej odległości od pasa drogowego,

c) dla zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej obowiązuje:

- maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu – 10,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych – 20°-45°,

d) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),

e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,

f) dopuszcza się realizację usług (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2 pkt 1 lit. b), garaży lub obiektów gospodarczych (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 1 pkt 5 lit. g) jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25°-40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia usług – 40 m^2, maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m^2, na 2 stanowiska postojowe – 35 m^2, budynku gospodarczego (z wyłączeniem budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 5 lit. h) – 40 m^2), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,

g) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa, dla których obowiązuje:

- maksymalna wysokość w najwyższym punkcie dachu – 12,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych – 5°-40°,

h) dopuszcza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych, w tym związanych z obsługą rolnictwa, w granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, poza ustaleniami zawartymi w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7RM** ustala się:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) dopuszcza się usługi w formie lokali wbudowanych w budynki o przeznaczeniu ustalonym w lit. a,

c) obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i wymogi określone w §14 ust. 1 pkt 4 lit. f, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 4 lit. c.

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9RM**:

a) dla działki nr ew. 808/5 dopuszcza się łączne zagospodarowanie z sąsiednią działką współtworzącą wraz z nią jedną nieruchomość i położoną poza obszarem objętym planem w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej,

b) dla fragmentu działki nr ew. 808/9 dopuszcza się łączne zagospodarowanie z pozostałą częścią nieruchomości wchodzącej w skład terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10EF i 8P-U lub z działkami przylegającymi do ul. Mościckiego położonymi poza obszarem objętym planem w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 6U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowę usługową, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) parkingi, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,

b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt. 1 obowiązują:

- minimalna powierzchnia działki – 1000 m^2,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 20,0 m,

- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – taki sam, jak istniejące granice działki, która podlega podziałowi,

c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowych oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** – 50% powierzchni działki budowlanej,

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** – 25% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności – 0,1,

c) maksymalny wskaźnik intensywności:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** – 1,2,

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** – 0,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** – 5%,

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** – 30%,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki w minimalnej ilości ustalonej w §13 pkt 4,

f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,

g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14,

h) tereny nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się wymianę, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

b) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:

- ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,

- zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) dla zabudowy usługowej ustala się:

- maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu dachu – 10,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych 0°-30°,

c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:

- maksymalna wysokość – 5,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°,

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, poza ustaleniami zawartymi w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

1) dla zabudowy zlokalizowanej na działce nr ew. 820 wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** w ramach rozwiązań architektonicznych oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić oznaczone na rysunku planu szczególnie eksponowane elewacje od strony ulic: Tomaszowskiej i I. Mościckiego, dla których obowiązuje podwyższony standard poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: tynki szlachetne, kamień, klinkier, szkło i podobne, wyklucza się lokalizację zaplecza od tej strony;

2) dla zabudowy zlokalizowanej na działkach nr ew. 819/9, 819/10, 819/12, 819/25, 819/26 wchodzących w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** w przypadku wymiany istniejącej zabudowy dopuszcza się jej sytuowanie w granicach działki, zgodnie z obecnym sposobem sytuowania istniejącej zabudowy.

§ 18. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3P-U, 4P-U, 5P-U, 8P-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowę produkcyjną, składów, magazynów i usług (z wykluczeniem usług oświaty i ochrony zdrowia) wraz z zabudową towarzyszącą, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) obiekty administracyjne, socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (takie jak: stacje paliw, myjnia, stacje napraw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) place manewrowe, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

e) zieleń jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,

b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt. 1, lit od a do c obowiązują:

- minimalna powierzchnia – 2000 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) – 30 m,

- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego – 70°-90°,

c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowych oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny wskaźnik intensywności:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3P-U, 4P-U**– 0,2,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5P-U, 8P-U**– 0,05,

c) maksymalny wskaźnik intensywności:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3P-U, 4P-U**– 0,8,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5P-U, 8P-U**– 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3P-U, 4P-U** – 5%,

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5P-U, 8P-U**– 15%,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki w minimalnej ilości ustalonej w §13 pkt 4,

f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,

g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust.1 pkt 1 lit. od a do c:

- których lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

- które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,

b) dla budynków o przeznaczeniu niezgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. od a do c dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty, obowiązuje zakaz zwiększania kubatury, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony, obiektów infrastruktury technicznej,

b) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m (bez uwzględnienia instalacji technologicznych, np. wentylatorów, wyrzutni, czerpni powietrza), z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 20,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,

c) dla obiektów obsługi wjazdów, ochrony obiektów i infrastruktury technicznej obowiązują:

- maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20,0 m^2,

- kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°,

d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie bieli oraz jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,

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°.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, poza ustaleniami zawartymi w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

1) dla zabudowy zlokalizowanej na działce nr ew. 809/3 wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8P-U** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi w §16 ust. 1;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5P-U** i **8P-U** ustala się:

a) wzdłuż odcinków wspólnych granic z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem **7RM** obowiązuje realizacja określonej na rysunku planu strefy zieleni izolacyjnej w formie szpaleru zieleni zimozielonej z dopuszczeniem nasadzeń innych drzew i krzewów,

b) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV i wymogi ustalone w §14 pkt 4 lit. f z zastrzeżeniem §14 ust. 1 pkt 4 lit. c.

§ 19. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **10EF** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie farmy fotowoltaicznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne dla potrzeb serwisowych w okresie budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, w tym w zakresie przyłączenia do systemu elektroenergetycznego, jako podstawowe przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na uwarunkowania (teren stanowi fragment jednej działki) nie określa się;

3) warunki zagospodarowania:

a) zagospodarowanie terenu w formie zespołu ogniw fotowoltaicznych,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,

c) intensywność zabudowy: minimalna – 0,2, maksymalna - 0,7,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,

e) dla terenu stanowiącego część nieruchomości dopuszcza się łączne zagospodarowanie z jej pozostałą częścią wchodzącą w skład terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8P-U w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej,

f) do czasu zagospodarowania w formie zespołu ogniw fotowoltaicznych dopuszcza się zagospodarowanie w formie parkingów, placów składowych, manewrowych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8P-U**,

g) dla fragmentu terenu, na którym występują urządzenia melioracyjne obowiązują wymogi ustalone w §14 ust. 1 pkt 3 lit. e,

h) ze względu na specyfikę zagospodarowania nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych oraz miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych,

i) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,

j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14,

k) teren nie jest klasyfikowany pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) warunki dla zabudowy:

a) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu,

b) dla zabudowy towarzyszącej związanej z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej obowiązują:

- maksymalna wysokość – 4,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°.

Rozdział 4
Ustalenia szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego

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

1) wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami:

a) **KD-G** – droga główna,

b) **KD-D** – droga dojazdowa;

2) dla terenów, o których mowa w pkt. 1 ustala się:

a) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenów,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenów;

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

1) dla ul. Tomaszowskiej – drogi wojewódzkiej nr 726 relacji: Rawa Mazowiecka - Opoczno, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-G**: północno-zachodnią linię rozgraniczającą wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 2,8 do 5,5 m od granicy działki drogowej oraz 12,5 m o osi jezdni, co uwzględnia zgodne z przepisami docelowe parametry drogi klasy głównej;

2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-D**:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

b) zakończona placem manewrowym;

3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD-D**: północną linię rozgraniczającą wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 4,0 do 5,2 m od granicy działki drogowej;

4) dla ul. Spółdzielców – drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KD-D**: szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna: od 10,0 do 12,0 z lokalnym zwężeniem do 9,6 m.

§ 21. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg wewnętrznych:

1) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

2) dla terenów, o których mowa w pkt. 1 ustala się:

a) drogę wewnętrzną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- **5KDW** – 5,0 m,

- **6KDW** – zmienna: od 7,3 m do 7,4 m.

Rozdział 5
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073):

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) RM – 5%,

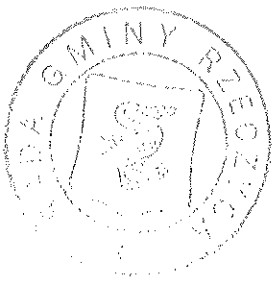
b) U, P-U, EF – 10%;

2) dla pozostałych terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD, KDW nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w §22.

§ 23. Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzonej Uchwałą Nr XVII/16/2000 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 28 lutego 2000 r. dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 38UH, UG, 39MN.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczyca.

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



Przewodniczący Rady Gminy

L. Kosiacki

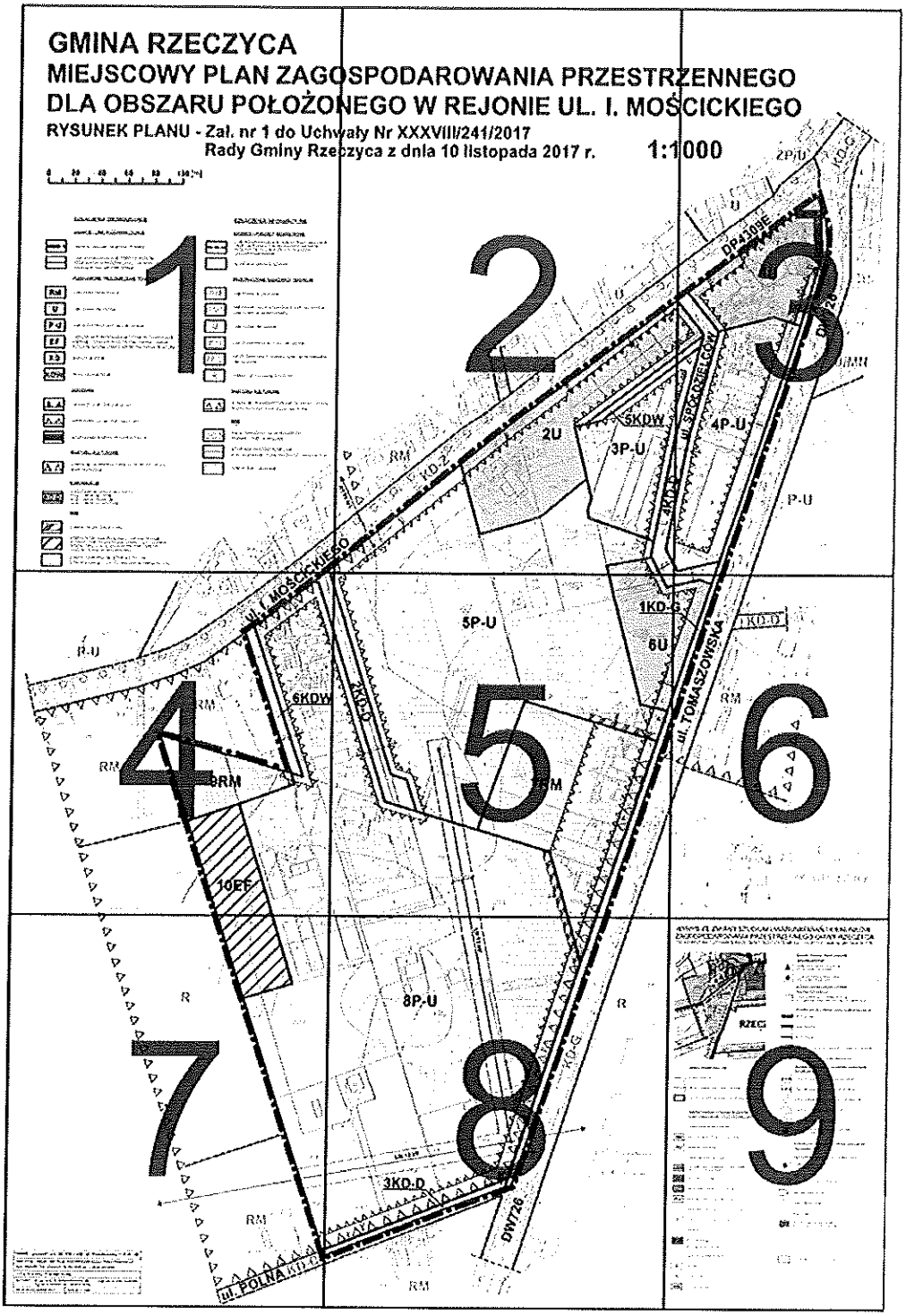
Leszek Kosiacki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/241/2017

Rady Gminy Rzeczyca

z dnia 10 listopada 2017 r.

Rysunek planu wykonany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca



Zał. nr 1

GMINA RZECZYCA
MIEJSCOWY PLAN ZAGC
DLA OBSZARU POŁOŻOI
RYSUNEK PLANU - Zał. nr 1 do Uchw
Rady Gminy Rze

0 20 40 60 80 100 [m]

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- RM – ZABUDOWA ZAGRODOWA
- U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- P-U – ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA
- EF – URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII - FARMA FOTOWOLTAICZNA WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ
- KD – DROGI PUBLICZNE
- KDW – DROGI WEWNĘTRZNE

ZABUDOWA

- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- SZCZEGÓLNIE EKSPONOWANA ELEWACJA

WARTOŚCI KULTUROWE

- STREFA "B" - KONSERWATORSKIEJ OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA

KOMUNIKACJA

- KD-D – KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH
  KD-G - DROGI GŁÓWNE
  KD-Z - DROGI ZBIORCZE
  KD-D - DROGI DOJAZDOWE

INNE

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I PODZIAŁY WEWNĘTRZNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

PRZEZNACZENIE SĄSIEDNICH TERENÓW

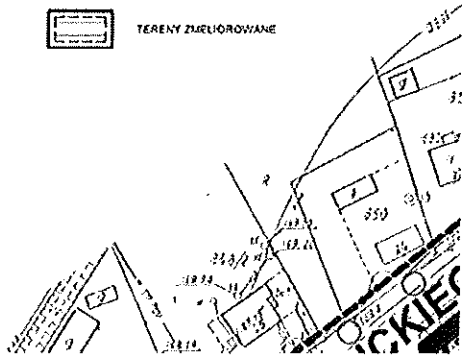
- RM – ZABUDOWA ZAGRODOWA
- U/MN – ZABUDOWA USŁUG RZEMIOSŁA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- P-U – ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA
- ZP/U – ZIELEŃ PARKOWA Z TOWARZYSZĄCYM PROGRAMEM USŁUGOWYM
- R – TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

WARTOŚCI KULTUROWE

- STREFA "B" - KONSERWATORSKIEJ OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA POZA GRANICAMI PLANU

INNE

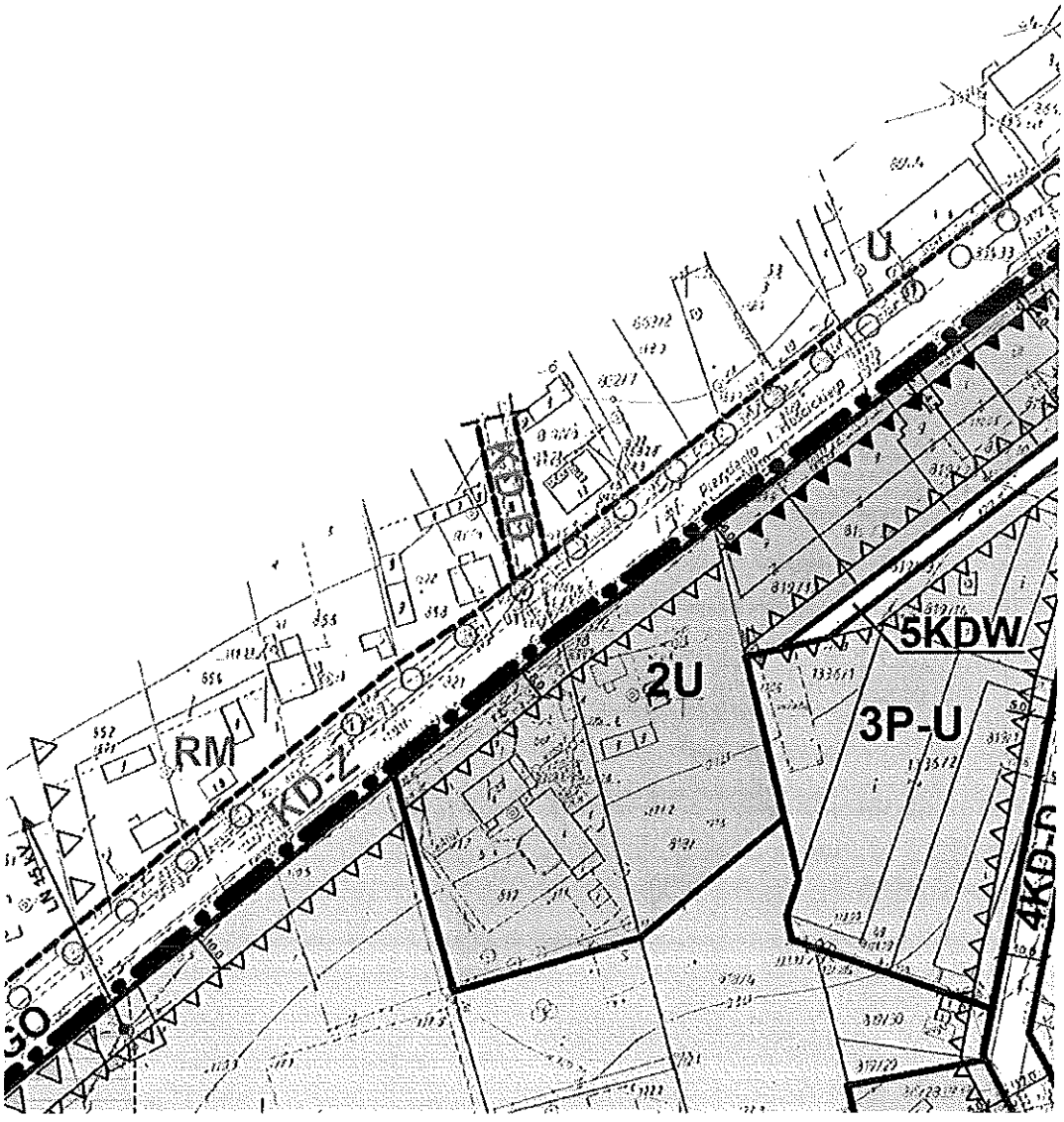
- MIĘDZYNARODOWY SZLAK ROWEROWY POZNAŃ - ŁÓDŹ - WARSZAWA
- ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- TERENY ZMELIOROWANE



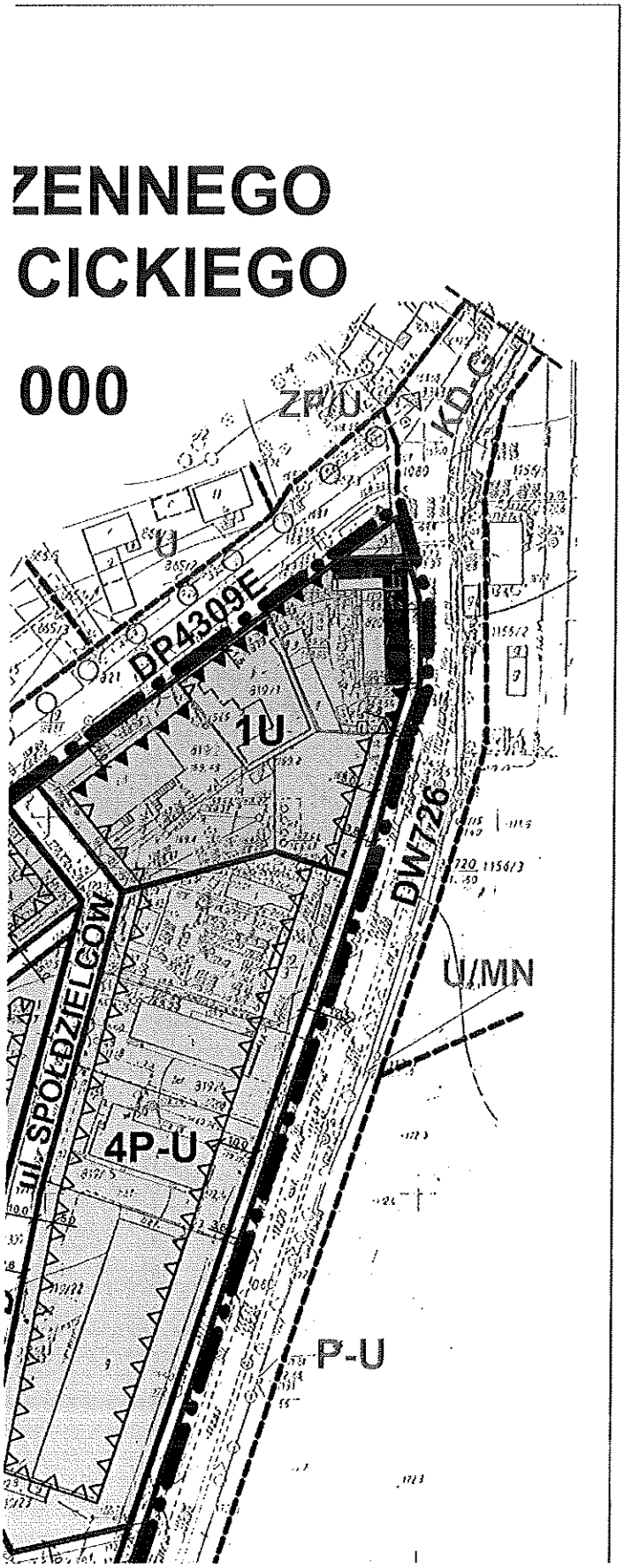
Zał. nr 1 - część 1

)SPODAROWANIA PRZESTR
NEGO W REJONIE UL. I. MOŚ

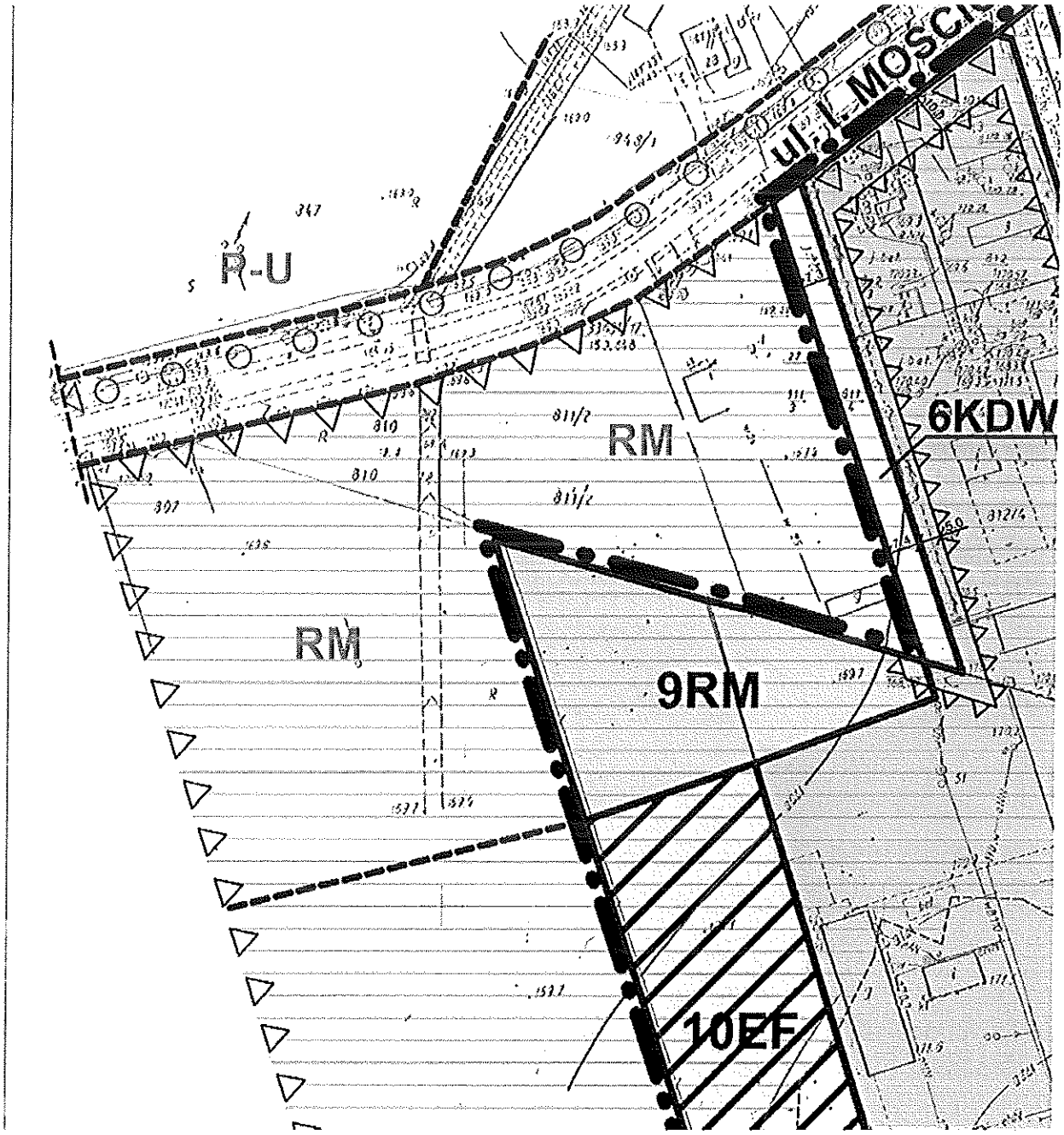
vały Nr XXXVIII/241/2017
czyca z dnia 10 listopada 2017 r. 1:1



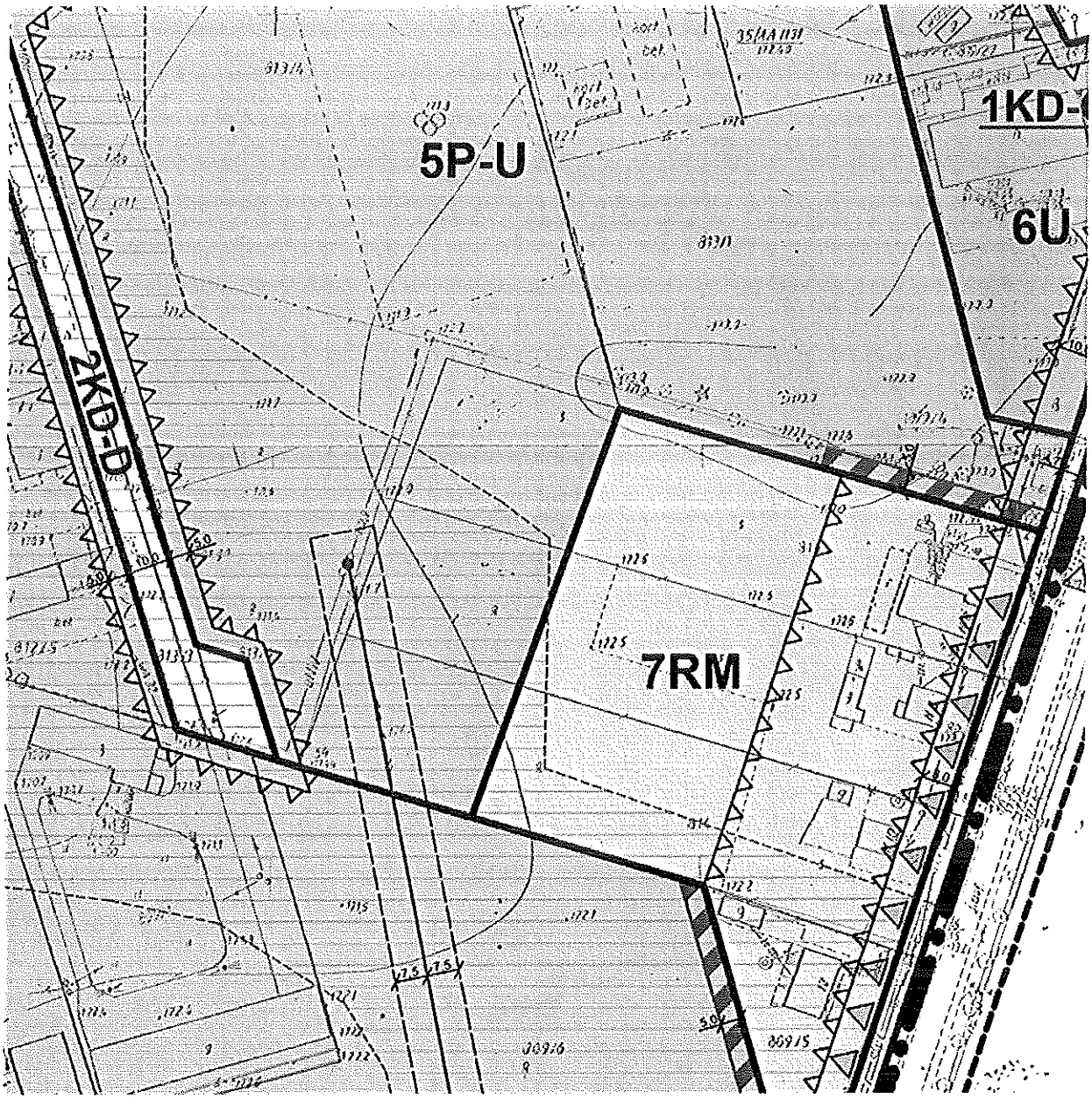
Zał. nr 1 - część 2



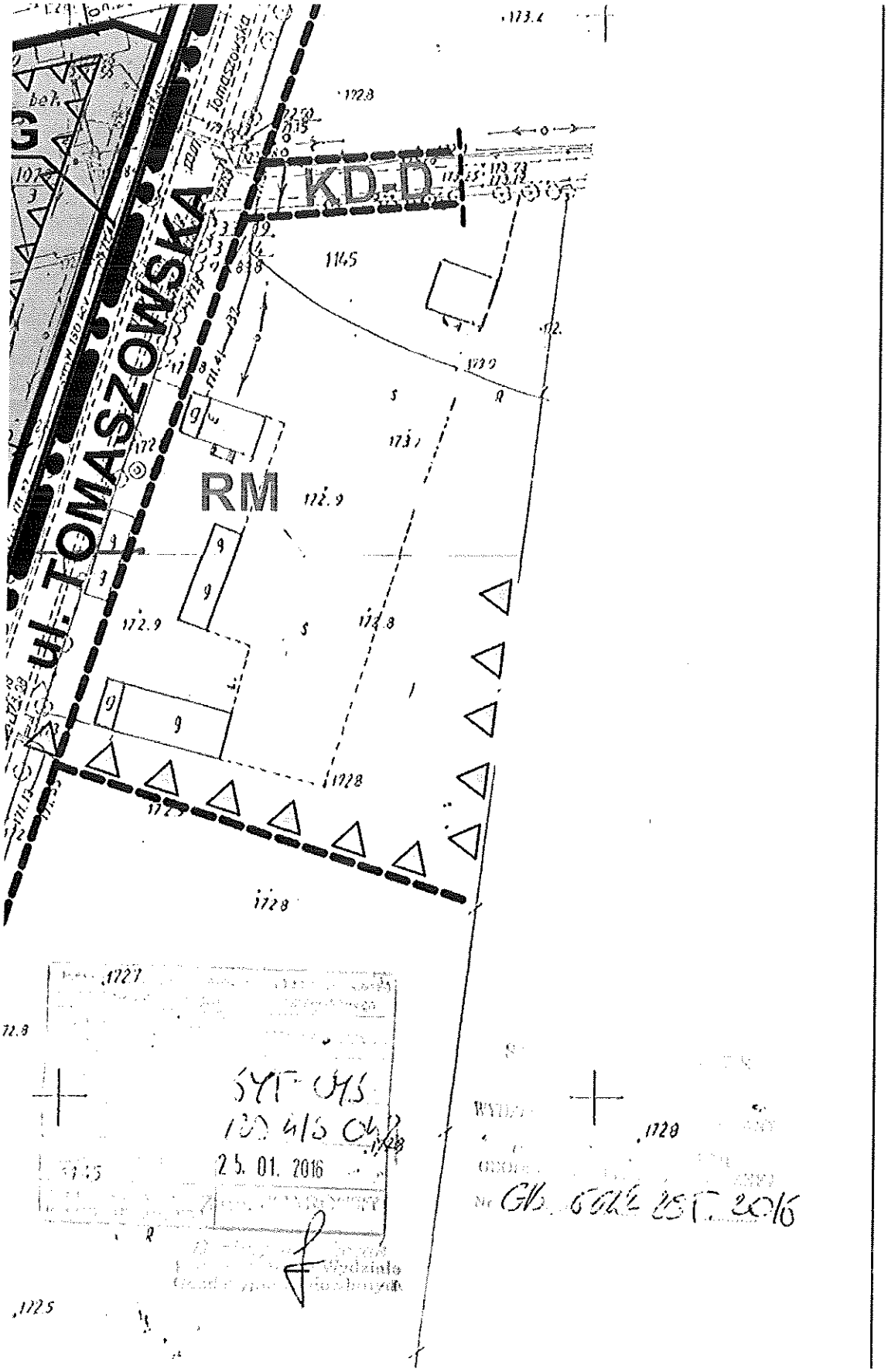
Zał. nr 1 - część 3



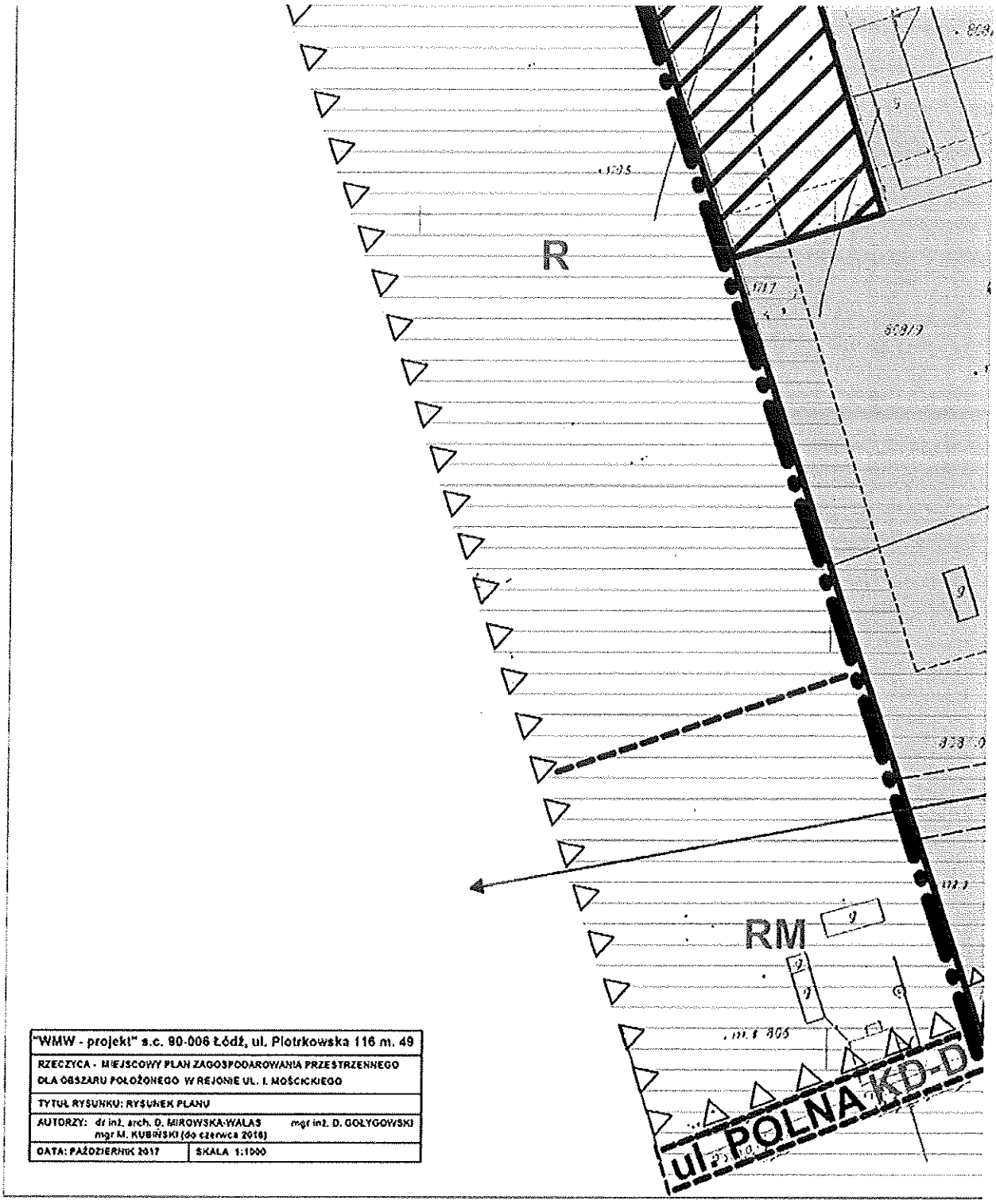
Zał. nr 1 - część 4



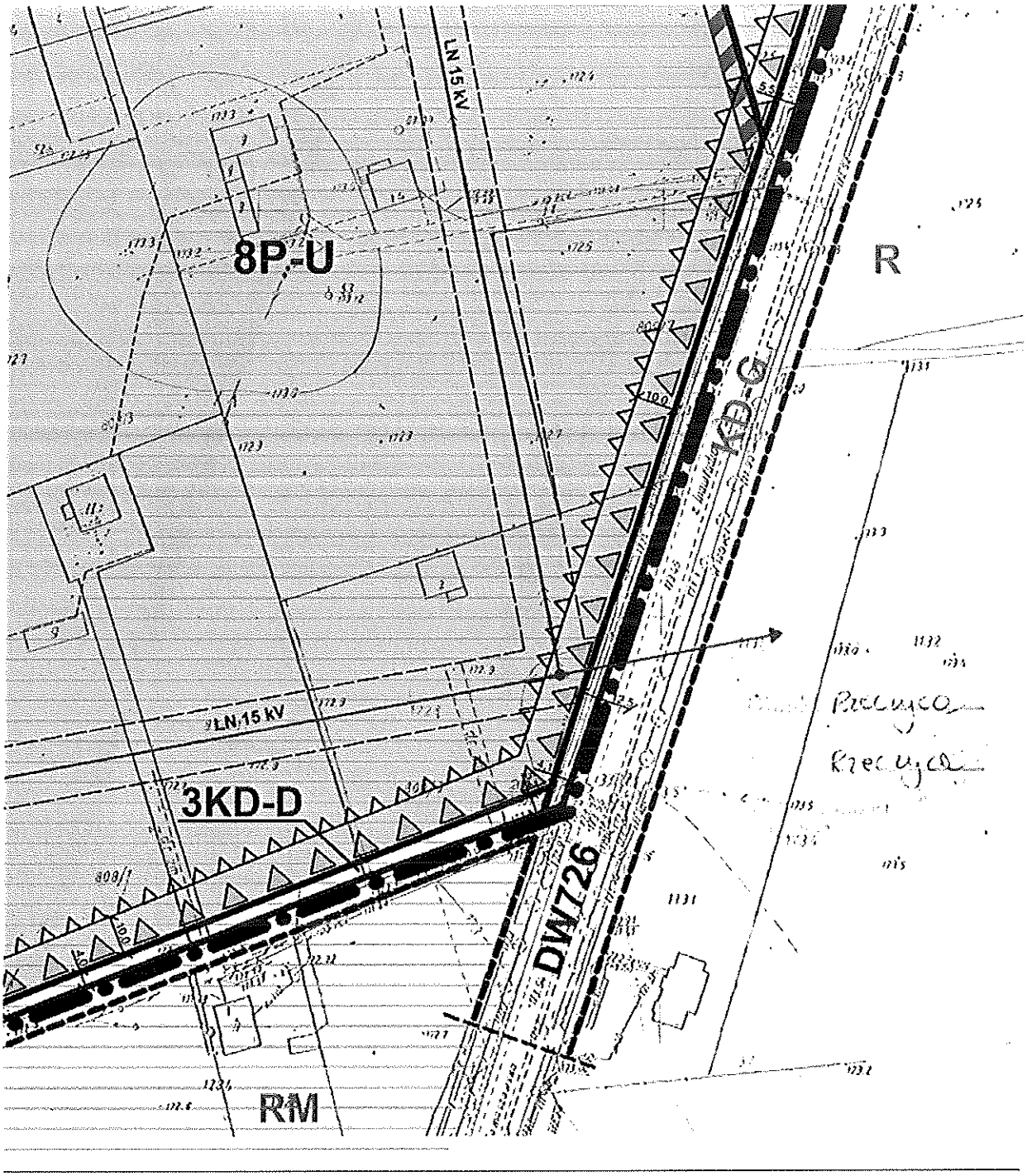
Zał. nr 1 - część 5



Zał. nr 1 - część 6



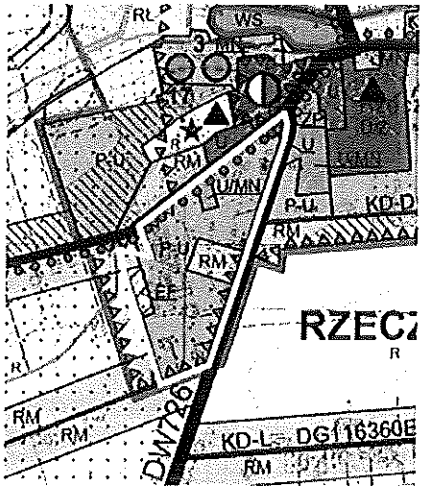
Zał. nr 1 - część 7



Zał. nr 1 - część 8

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZECZYCA

ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ RADY GMINY RZECZYCA NR XVI/109/2015 Z DNIA 18 GRUDNIA 2015 R.



GRANICE ADMINISTRACYJNE

GRANICE SOŁECTW

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

GRANICE OBSZARÓW WSKAZANYCH DO SPORZĄDZENIA MPZP

KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ STRU KTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

RM ZABUDOWA ZAGRODOWA

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U/MN ZABUDOWA USŁUG RZEMIOSŁA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ

U ZABUDOWA USŁUGOWA

U/Z USŁUGI SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI

P-U ZABUDOWA PRODUKCYJNO - USŁUGOWA

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I OBSŁUGI GMINY

K URZĄDZENIA GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ

TERENY ZIELENI

ZP-ZC ZIELEŃ URZĄDZONA

ZP - PARKI, SKWERY, ZIELEŃCE

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

RL WŁÓKNINOWCE

R TERENY ROLNE

WS WODY ŚRÓDLĄDOWE

KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ TERENÓW ZURBANIZOWANYCH

TERENY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ DO KSZTAŁTOWANIA I URZĄDZENIA

TERENY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI, REWITALIZACJI, REHABILITACJI

KIERUNKI PRZEKSZTAŁCEŃ TERENÓW NIEZURBANIZOWANYCH

TERENY WYMAGAJĄCE UZYSKANIA ZGODY NA PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

DROGI GŁÓWNE

DROGI ZBIORCZE

DROGI LOKALNE

MIĘDZYNARODOWY SZLAK ROWEROWY POZNAŃ-ŁÓDŹ-WARSZAWA

SZLAK ROWEROWY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

STREFA "A" - ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

STREFA "B" - KONSERWATORSKIEJ OCHRONY UKŁADU

STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO "W"

STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "N"

TERENY W REJESTRZE ZABYTKÓW

OBIEKTY O ZNACZONYCH WALORACH NIEWPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

KIERUNKI OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

fragmenty obszarów i obiekty objęte przyrodniczą formą ochrony

POMNIK PRZYRODY OŻYWIONEJ (liczba drzew pomnikowych)

INNE

OBSZARY KORZYSTNE DLA UPRAW ROLNYCH O GLEBACH KLAS II - IVb

KORYTARZE EKOLOGICZNE

GRUNTY ZMELIOROWANE

WODY PŁYNĄCE

PROJEKTOWANE ZBIORNIKI WODNE WG PROGRAMU MAŁEJ RETENCJI I INNE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Zał. nr 1 - część 9

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/241/2017

Rady Gminy Rzeczyca

z dnia 10 listopada 2017 r.

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

ROZPATRZENIE PRZEZ WÓJTA GMINY RZECZYCA UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT. 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE UL. I. MOŚCICKIEGO W RZECZYCY								
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**		**Uwagi**
						Uwaga uwzgl. (+)	**Uwaga nieuwzgl. (-)**	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/241/2017

Rady Gminy Rzeczyca

z dnia 10 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczycy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczycy.

W ww. prognozie przeanalizowano czy możliwe są dochody gminy oraz jej wydatki dotyczące inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, z tytułu realizacji ustaleń przedmiotowego planu.

Wśród ww. wydatków znajdują się zadania z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Należy do nich zaliczyć: wykup gruntów stanowiących własność prywatną w celu doprowadzenia do normatywnych parametrów istniejących dróg w ich liniach rozgraniczających. Powyższe dotyczy dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KD-D oraz 4KD-D a także ewentualnego urządzenia istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KD-D, 3KD-D oraz 4KD-D wraz z budową nowych odcinków uzbrojenia, tj. sieć wodociągowa, oświetlenie, a docelowo sieć kanalizacji sanitarnej, prowadzonych wzdłuż ww. dróg publicznych. Koszt budowy nowych odcinków sieci infrastrukturalnych zależy m. in. od ich parametrów związanych z rodzajem działalności gospodarczej prowadzonej na poszczególnych terenach.

Wydatki związane z podnoszeniem standardu układu drogowego oraz realizacją poszczególnych odcinków infrastruktury mogą być rozłożone w czasie, ponieważ nie wszystkie tereny zostaną uruchomione jednocześnie, dzięki czemu budżet gminy może być obciążany ww. kosztami stopniowo.

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

Wpływy do budżetu gminy będą pochodzić m. in. z renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej, lecz główne źródło dochodów będą stanowiły zwiększone przychody z tytułu podatku od nieruchomości, co jest związane z przeznaczeniem terenów dla działalności gospodarczej.

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczycy sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

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 XIV/90/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 26 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczycy.

Celem sporządzenia planu jest ustalenie zasad zagospodarowania umożliwiających intensyfikację i rozwój funkcji usługowej oraz produkcyjno-usługowej wraz z określeniem niezbędnego do ich obsługi układu drogowego, a także rozmieszczenia urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

Dla części obszaru objętego projektem planu obowiązujące są ustalenia zawarte w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, zatwierdzonej Uchwałą Nr XVII/16/2000 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 28 lutego 2000 r., w zakresie terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 38UH,UG (usługi handlu i gastronomii), 39MN (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne). Wprowadzane zmiany w stosunku do powyższego planu uwzględniają odmienne od ustalonych zamierzenia inwestorskie, uściślają zasady zagospodarowania obszaru oraz doprowadzają obowiązujące ustalenia do zgodności ze Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca.

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

Treść merytoryczna planu umożliwia realizację kierunkowego docelowego zagospodarowania określonego w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, zatwierdzonej Uchwałą Nr XVI/109/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 18 grudnia 2015 r. i uwzględnia wnioski złożone przez instytucje oraz zamierzenia związane z realizacją inwestycji o charakterze produkcyjno-usługowym.

Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów oraz zmiany wynikające z zamierzeń właścicieli poszczególnych nieruchomości, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego niniejszym planem wyróżniono: tereny zabudowy zagrodowej – RM, tereny zabudowy usługowej – U, tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług – P-U oraz teren farmy fotowoltaicznej wraz z niezbędną infrastrukturą – EF.

Rysunek niniejszego planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, sporządzony jest w skali 1:1000, co pozwala na znaczące uszczegółowienie ustaleń.

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 określono w §5-§7 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.

Plan przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez: wykluczenie stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych, lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów w obrębie terenów przeznaczonych pod

komunikację, z zachowaniem wzajemnych odległości oraz odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych oraz określenie wymagań dotyczących ochrony akustycznej.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest odpowiednie określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów (§13, §20, §21 tekstu planu). Należy podkreślić, iż ustalone w planie linie rozgraniczające istniejących dróg publicznych wynikają z konieczności ich dostosowania do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi. Podstawę do ustalenia pozostałych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu stanowiły granice własności oraz ustalenia zmiany studium.

Plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§14 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem 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, co zostało udokumentowane w przebiegu czynności formalnych związanych ze społecznym udostępnieniem projektu planu.

Ustalenia planu uwzględniają uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Położenie obszaru zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego gminy i umożliwia mieszkańcom lub pracownikom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Ustalenia niniejszego miejscowego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXV/160/2016 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 15 listopada 2016 r., w której wskazano potrzebę zakończenia będącego w trakcie procedowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny w rejonie ul. I. Mościckiego w Rzeczycy.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne należy stwierdzić, iż sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.