

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI O NR
EWID. 59 OBRĘB BARTOSZÓWKA W GMINIE RZECZYCA**

TEKST PLANU **projekt uchwały Rady Gminy Rzeczyca**

Zleceniodawca: **Gmina Rzeczyca**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dnia
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Dariusz Gołykowski
uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, marzec 2022 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY RZECZYCA
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o nr ewid. 59 obręb Bartoszkówka w gminie Rzeczyca

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr XXXIV/233/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 22 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 59 obręb Bartoszkówka w gminie Rzeczyca, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzonej uchwałą Nr XXXII/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r., Rada Gminy Rzeczyca uchwala co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania umożliwiających rozwój działalności gospodarczej w miejscowości Bartoszkówka.

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

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzoną uchwałą Nr XXXII/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r.;

- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem niniejszej uchwały, której szczegółowy zakres określa uzasadnienie do tej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, określony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w §1 ust. 2;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu w ramach obszaru,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (stanowi min. 50% powierzchni nieruchomości, terenu oznaczonego danym symbolem), wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie panele fotowoltaiczne;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 14) **strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu** – należy przez to rozumieć strefę związaną z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o której mowa w przepisach odrębnych, ale z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, których lokalizacji zgodnie z planem nie dopuszcza się;
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyłączeniem takich

elementów architektonicznych, jak: schody, 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 bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 16) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 17) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 18) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 19) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
- 20) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla podstawowego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 21) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 22) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 23) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

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

§4. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;

- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony układu rozplanowania „B”;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej;
- 8) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 9) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru

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

- 1) ustala się kształtowanie ładu przestrzennego poprzez określenie zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 1P-U przeznaczonego dla rozwoju działalności gospodarczej z możliwością zagospodarowania związanego z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz jego obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziałach 3 i 4 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§6. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) określenie dla terenu oznaczonego symbolem 1P-U minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych: intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy,
 - b) ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P-U zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) 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,
 - c) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 3) 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;

- 4) obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o których mowa w przepisach odrębnych;
- 6) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 8) tereny objęte planem nie podlegają ochronie pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;

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

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

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

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

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i urządzenia terenów nie ustala się.

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
 - a) drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 1KD-D,
 - b) drogi wewnętrzne wydzielane w ramach terenu oznaczonego symbolem 1P-U oraz drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW położoną poza obszarem objętym planem przy jego północnej granicy;
- 2) sposób zagospodarowania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi drogi publicznej wymienionej w pkt. 1 lit. a formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4;
- 3) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem 1P-U dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - a) dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - b) dla ciągów pieszo-jezdných – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;

- 4) na terenie oznaczonym symbolem P-U w ramach działki budowlanej ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników, jako wielkości minimalnych:
- a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) usługi, w tym handel – 1,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) biura – 2,5 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem zawartym w lit. d,
 - b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej stosownie do potrzeb rozwojowych,
 - c) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych,
 - d) dopuszcza się budowę indywidualnego ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie do gminnej kanalizacji,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu,
 - b) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - c) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni utwardzonej: dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych, należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (np. osadnik zawieszin, separator ropopochodnych), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję np. poprzez budowę zbiornika (ów), przy projektowaniu wewnętrznej

sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników

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

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

- a) zaopatrzenie z istniejącej, modernizowanej i rozbudowywanej w zależności od potrzeb sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia),
- b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- c) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz urządzeń energetyki odnawialnej (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;

5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub alternatywnie po gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń kogeneracyjnych oraz urządzeń energetyki odnawialnej np. pomp ciepła, kolektorów słonecznych, w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
- c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością ich rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi publicznej.

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

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

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

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

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę produkcyjną, składy, magazyny, zabudowę usługową (z wykluczeniem usług oświaty i ochrony zdrowia) wraz z towarzyszącymi placami manewrowymi, składowymi, , jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty administracyjne, socjalne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy o mocy niższej lub wyższej od 100 kW, (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 5000 m², dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 4) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,65,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) w ustalonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki w minimalnej ilości ustalonej w §13 pkt 4,
 - g) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b: obowiązują:
 - zlokalizowanej w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony układu rozplanowania „B” – maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - zlokalizowanej na pozostałej części terenu – 16,0 m (bez uwzględnienia instalacji technologicznych, np. wentylatorów, wyrzutni, czerpni powietrza), z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak np.: maszty, kominy, dźwigi, żurawie, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 20,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,
 - c) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych obowiązuje maksymalna wysokość – 6,0 m,
 - d) dla obiektów obsługi wjazdów, ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 20,0 m²,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,
 - e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-20°,
 - f) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - g) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
 - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie lub montaż na dachach budynków,

- i) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

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

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

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§18. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

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

§19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczyca.

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

Przewodniczący

Rady Gminy Rzeczyca