

**UCHWAŁA NR XXXVI/268/2022
RADY GMINY RZAŚNIA**

z dnia 9 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębów Kolonia Broszęcín, Broszęcín, Augustów, gmina Rzaśńia**

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. 2022 poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/214/2021 Rady Gminy Rzaśńia z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów kolonia Broszęcín, Broszęcín, Augustów, gmina Rzaśńia, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzaśńia zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/195/2021 Rady Gminy Rzaśńia z dnia 17 września 2021 r., Rada Gminy Rzaśńia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Kolonia Broszęcín, Broszęcín, Augustów, gmina Rzaśńia, w dalszej części uchwały zwany planem.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzaśńia, składający się z arkuszy nr 1, 2 i 3, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **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;
- 3) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 4) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 5) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana wysokości istniejącego obiektu z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 8) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego

w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone obiekty budowlane, w tym panele fotowoltaiczne, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów oraz podziemnych części budynków, które mogą być wysunięte do 1,5 m przed tę linię; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych, urządzeń budowlanych;
- 10) **obiekcie sezonowym** – należy przez to rozumieć budynki i budowle o charakterze usługowym, wznoszone na okres nie dłuższy niż cztery miesiące, niezwiązane trwale z gruntem, takie jak kioski i stoiska w otwartej przestrzeni, estrady, wypożyczalnie sprzętu sportowego, budowle służące rozrywce i obsłudze programu rekreacyjnego, jadłodajnie i inne;
- 11) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 12) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 13) **strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 14) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych), a także powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów towarzyszących, w tym związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej w ich obrysie zewnętrznym;
- 16) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 18) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe przeznaczenie;
- 19) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, położonej w ramach terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 20) **remontcie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 21) **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 oraz które nie prowadzą do powstania nowego obiektu;
- 22) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek składający się z arkuszy nr 1, 2 i 3, sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzęśnia oraz legendą rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 23) **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 z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, ale z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz małych mikroreaktorów atomowych, których lokalizacji zgodnie z planem nie dopuszcza się;
- 24) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano w planie wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;

- 25) **studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rząśnia zatwierdzone uchwałą Nr XXVII/195/2021 Rady Gminy Rząśnia z dnia 17 września 2021 r.;
- 26) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć kompozycję przestrzenną zieleni wysokiej polegającą na jednorzędowym nasadzeniu drzew, których liczba, rozstaw i miejsce sadzenia podlega indywidualnemu doborowi, stosownie do wymagań gatunkowych drzew oraz lokalnych uwarunkowań;
- 27) **teren komunikacji** – należy przez to rozumieć teren, o określonym rodzaju przeznaczenia zgodnym z ustalonym w §4 ust. 1 pkt 15, 16, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem (cyfrą i literami), w którym:
- a) pierwszy – oznacza numer terenu w ramach danego przeznaczenia,
 - b) drugi – oznacza przeznaczenie terenu oraz klasę drogi, ciągu;
- 28) **teren otwartym** – należy przez to rozumieć teren niepodlegający urbanizacji o określonym rodzaju; przeznaczenia zgodnym z ustalonym w §4 ust. 1 pkt od 11 do 14, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem (literami) oznaczającym przeznaczenie terenu;
- 29) **teren zurbanizowanym** – należy przez to rozumieć teren, o określonym rodzaju przeznaczenia zgodnym z ustalonym w §4 ust. 1 pkt od 1 do 10, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem (cyfrą i literami), w którym:
- a) pierwszy – oznacza numer terenu w ramach danego przeznaczenia,
 - b) drugi – oznacza przeznaczenie terenu;
- 30) **terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych;
- 31) **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 ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 32) **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;
- 33) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych lub pomieszczeniach w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz z wykorzystaniem urządzeń służących tej działalności;
- 34) **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;
- 35) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

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

- 5) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 6) drogi wewnętrzne;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) szpaler drzew do zachowania;
- 9) obiekty objęte ochroną w planie, wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 10) przydrożne kapliczki do zachowania;
- 11) strefa ochrony archeologicznej „OW”;
- 12) strefa ochronna od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 13) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych;
- 14) granica pasa ochronnego 150 m od stopy zewnętrznego zwałowiska nadkładu odkrywki „Pole Szczerców” z ograniczeniami w zabudowie;
- 15) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**;
- 2) zabudowa zagrodowa oznaczona symbolem **RM**;
- 3) zabudowa rekreacji indywidualnej oznaczona symbolem **ML**;
- 4) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**;
- 5) zabudowa usług sportu oznaczona symbolem **US**;
- 6) zabudowa usług turystyki, rekreacji i sportu oznaczona symbolem **UT**;
- 7) działalność górnicza i jej obsługa oznaczona symbolem **PG**;
- 8) tereny urządzeń elektroenergetycznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą oznaczona symbolem **EF**;
- 9) zieleń urządzona oznaczona symbolem **ZP**;
- 10) zieleń z towarzyszącą infrastrukturą rekreacyjną oznaczona symbolem **ZU**;
- 11) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 12) lasy oznaczone symbolem **ZL**;
- 13) dolesienia oznaczone symbolem **ZLd**;
- 14) wody powierzchniowe śródlądowe płynące oznaczone symbolem **WSp**;
- 15) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**, w tym:
 - a) KD-G – droga publiczna klasy głównej,
 - b) KD-L – droga publiczna klasy lokalnej,
 - c) KD-D – droga publiczna klasy dojazdowej,
 - d) KD-Y – ciągi pieszo-jezdne,
 - e) KD-X – ciągi piesze;
- 16) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

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

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt od 1 do 14 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 15 i 16 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru objętego planem:
 - a) w południowej i zachodniej części obszaru wyznacza się:
 - tereny działalności górniczej i jej obsługi związane z eksploatacją złoża węgla brunatnego „Bełchatów – Pole Szczerców”, w tym część zewnętrznego zwałowiska nadkładu odkrywki „Pole Szczerców”, na którym rozpoczęto rekultywację, oznaczone symbolem PG,
 - wzdłuż drogi wojewódzkiej 483 teren dla potrzeb działalności gospodarczej – teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U,
 - b) w północnej części obszaru wyznacza się tereny dla aktywizacji i rozwoju zagospodarowania związanego z wypoczynkiem i rekreacją:
 - zabudowy usług turystyki, rekreacji i sportu oznaczona symbolem UT wraz z położonym w dolinie rzeki Krasówki teren zieleni z towarzyszącą infrastrukturą rekreacyjną oznaczony symbolem ZU,
 - zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem ML,
 - c) wzdłuż istniejących dróg wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RM oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN – o ustalonym, w ramach wydzielonych terenów, rodzaju przeznaczenia i parametrach zagospodarowania, wraz z towarzyszącymi usługami oznaczonymi symbolami: U i US,
 - d) wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: lasy oznaczone symbolem ZL wraz z dolesieniami oznaczonymi symbolem ZLd, tereny rolne oznaczone symbolem R, w tym położone w dolinie rzeki Krasówki oznaczonej symbolem WSp – lokalnym korytarzu ekologicznym,
 - e) wyznacza się układ dróg i ciągów publicznych oznaczonych symbolem KD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW,
 - f) wskazuje się orientacyjny przebieg szlaku spacerowo-rowerowego powiązanego z terenami aktywizacji i rozwoju zagospodarowania związanego z wypoczynkiem i rekreacją;
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §9 oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) dla poszczególnych terenów objętych planem ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów rolniczych, lasów i dolesień współtworzących system ekologiczny gminy i zapewniających jego ciągłość,
 - b) uwzględnienie w zagospodarowaniu lokalnego korytarza ekologicznego – doliny rzeki Krasówki,
 - c) ochronę wartościowego szpaleru drzew wyróżnionego na rysunku planu,
 - d) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy;
- 2) ze względu na położenie fragmentu obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Zbiornik Częstochowa E obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,

- b) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które przeciwdziałają zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji, zakazuje się prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających jakość wód gruntowych i użytkowych,
 - c) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - d) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 3) w celu zapewnienia prawidłowego spływu wód i utrzymania prawidłowych stosunków wodnych w obszarze objętym planem ustala się obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy, przełożenia, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w obszarze objętym planem obowiązuje zakaz dotyczący odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 5) na obszarze objętym planem występuje udokumentowane złoże surowców mineralnych – złoże Kodrań – złoże piasków kwarcowych do produkcji cegły wapienno-piaskowej;
- 6) dla udokumentowanego złoża, o którym mowa w pkt 5 obowiązuje ochrona przed zainwestowaniem (w tym m.in. ochrona przed zabudową powierzchni terenu), mogącym uniemożliwić wykorzystanie złoża i niezbędną do tego działalność górnictwa;
- 7) cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu dwóch terenów górniczych:
- a) „Pola Bełchatów” ustanowionego decyzją BKk/PK/714/95 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 26 kwietnia 1995 r.,
 - b) „Pola Szczerców” ustanowionego decyzją nr 25/97 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 1 października 1997 r.;
- 8) fragment obszaru objętego planem położony jest w zasięgu obszaru górniczego „Pole Szczerców I” ustanowionego decyzją Ministra Środowiska znak: DGK ks-4771-21/6840/13/AK z dnia 18.02.2014 r., którego granice wskazano na rysunku planu;
- 9) w granicach terenów górniczych i obszaru górniczego, o których mowa w pkt 7, 8 obowiązuje zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 10) w celu ograniczenia wpływu zewnętrznego zwałowiska nadkładu na stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego przed zapyleniem należy:
- a) minimalizować pylenie przez sukcesywne wprowadzenie obudowy biologicznej,
 - b) ograniczać erozję poprzez ujęcie i odprowadzenie wód opadowych;
- 11) na obszarze objętym planem nie występują:
- a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 12) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz:
- a) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem PG,
 - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem PG, EF, 1U i 2U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,

- d) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na: tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;
- 13) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:
- dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - dla terenów oznaczonych symbolem UT, 2U jak dla terenów zamieszkania zbiorowego,
 - dla terenów oznaczonych symbolami: ML, US, ZP, ZU jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane włączony do rejestru zabytków ani obiekty dóbr kultury współczesnej;
- na obszarze objętym planem obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków stanowi kapliczka rzymsko-katolicka z 1936 r. zlokalizowana w obrębie geodezyjnym Augustów, dz. nr ew. 146/14 przy drodze gminnej DG109201E, dla której obowiązuje: zachowanie bryły obiektu – zakaz rozbudowy, zakaz zmiany kąta nachylenia dachu, nakaz zachowania kolorystyki elewacji i dachu (kolorystyka określona na podstawie aktów archiwalnych);
- oprócz obiektu, o którym mowa w pkt 2, wskazuje się jako wartości kulturowe kapliczki oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązuje:
 - dla kapliczek oznaczonych na rysunku planu numerami 1, 2, 3, 5, 6 obowiązuje zachowanie formy obiektu – krzyża na postumencie,
 - dla kapliczki oznaczonej na rysunku planu numerem 4 obowiązuje: zachowanie bryły obiektu – zakaz rozbudowy, zakaz zmiany kąta nachylenia dachu, nakaz zachowania kolorystyki elewacji i dachu (kolorystyka określona na podstawie aktów archiwalnych);
- na obszarze objętym planem występują następujące stanowiska archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami:

Obręb	L.p.	Nr AZP	Nr Stanowiska na arkuszu AZP	Funkcja stanowiska	Chronologia	Kultura
Augustów	1.	76-48	22	śląd osadnictwa	nowożytność	polska
	2.	76-48	23	śląd osadnictwa	średniowiecze nowożytność	polska
	3.	76-48	65	śląd osadnictwa	epoka kamienna	nieokreślona
	4.	76-48	66	śląd osadnictwa	ep. kamienna/epoka brązu	nieokreślona
Broszcin	5.	76-48	18	śląd osadnictwa osada	późny neolit okres epoki brązu nowożytność	ceramiki sznurowej polska
	6.	76-48	19	punkt osadniczy obozowisko osada	okres brązu nowożytność	pradziejowa łużycka polska
	7.	76-48	20	osada	nowożytność	polska
	8.	76-48	21	obozowisko śląd osadnictwa	? nowożytność	łużycka polska
	9.	76-48	29	osada	nowożytność	polska
	10.	76-48	30	osada	nowożytność	polska
	11.	76-48	31	osada	nowożytność	polska
	12.	76-48	67	osada	nowożytność	polska
	13.	76-48	68	osada	nowożytność	polska
	14.	76-48	69	śląd osadnictwa	epoka kamienia	nieokreślona

					okres nowożytny	polska
Broszęcín Kolonia	15.*	77-48	2*	osada	okres epoki brązu okres halsztacki	łużycka
	16.	77-48	3	cmentarzysko popielniowe	okres epoki brązu wczesny okres lateński	łużycka
	17.	77-48	7*	obozowisko punkt osadniczy?	okres epoki brązu średni okres lateński	łużycka pradziejowa
	18.	77-48	8*	obozowisko	okres epoki brązu średni okres lateński	łużycka
	19.	77-48	9*	punkt osadniczy	okres epoki brązu okres halsztacki okres nowożytny	łużycka polska
	20.	77-48	10*	punkt osadniczy	okres epoki brązu	łużycka
	21.	77-48	16*	śląd osadnictwa	neolit okres epoki brązu	ceramiki sznurowej ceramiki grzebyk.- dołkowej
	22.	77-48	26	śląd osadnictwa osada cmentarzysko ciałopalne popielnicowe	neolit – brąz okres halsztacki okres lateński nowożytność	pradziejowa łużycka grobow kloszowych polska
	23.	77-48	47	obozowisko osada śląd osadnictwa	okres epoki brązu - okres halsztacki okres lateński okres wpływów rzymskich	pradziejowa łużycka przeworska
	24.	77-48	48	osada obozowisko punkt osadniczy	neolit – brąz okres średniolateński nowożytność	pradziejowa łużycka polska
	25.	77-48	49*	punkt osadniczy	okres epoki brązu okres średniolateński	łużycka
	26.	77-48	50*	punkt osadniczy	okres epoki brązu okres średniolateński	łużycka
	27.	77-48	51	punkt osadniczy	okres epoki brązu - okres halsztacki	łużycka
	28.	77-48	53*	punkt osadniczy	neolit okres epoki brązu - okres halsztacki nowożytność	pucharów lejkowatych łużycka polska
29.	77-48	70	punkt osadniczy śląd osadnictwa osada	schyłek neolitu- początek epoki brązu nowożytność	? pradziejowa polska	

* stanowiska archiwalne w całości zlokalizowane na terenach działalności górniczej i jej obsługi

- 1) dla kapliczek, o których mowa w pkt 2, 3 obowiązuje zachowanie i ochrona;
- 2) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 4 (z wyłączeniem stanowisk archiwalnych) ustala się: na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 4, z wyłączeniem stanowisk oznaczonych w wojewódzkiej ewidencji zabytków numerami: AZP 76-48/22, AZP 76-48/20, AZP 76-48/29, AZP 76-48/30, AZP 76-48/31, AZP 76-48/67 i AZP 76-48/68, stanowisk archiwalnych wskazanych w pkt. 4 oraz dla stanowiska AZP 76-48/28 (punkt osadniczy, mezolit/neolit, kultura pradziejowa; śląd osadnictwa, nowożytność, kultura polska) zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej – strefę ochrony archeologicznej „OW”, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy

realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych w skład, którego wchodzi tereny:
 - a) zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem US,
 - b) zieleni z towarzyszącymi usługami oznaczone symbolem ZU,
 - c) zieleni urządzonej oznaczone symbolami: ZP,
 - d) lasów oznaczone symbolem ZL,
 - e) dolesień oznaczone symbolem ZLd,
 - f) wód powierzchniowych płynących oznaczone symbolem WSp,
 - g) dróg publicznych oznaczone symbolem KD o ustalonych w planie klasach,
 - h) publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KD-Y,
 - i) publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolem KD-X,
 - j) dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW;
- 3) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2, w tym wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziałach 3 i 4.

§ 9. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, odtwarzanych oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy (z wyjątkami, o których mowa w pkt 2, 3) budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) dla budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie, zlokalizowanych pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenów dróg a wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się rozbudowę oraz odbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem, że nowo powstająca część budynku lub budynek będą usytuowane zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy, zastrzeżenie nie dotyczy nadbudowy budynku;
- 3) dla lokalizacji budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) na działkach o szerokości mniejszej od 15,0 m dopuszcza się sytuowanie budynków, innych niż te, o których mowa w lit. a, w granicy działki budowlanej;
- 4) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 5) dla elewacji budynków mieszkalnych, usługowych:
 - a) obowiązuje kolorystyka w naturalnych kolorach materiałów budowlanych lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru,
 - b) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - c) wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość;
- 6) dla dachów ustala się:
 - a) rodzaj dachu i kąt nachylenia połaci zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartymi w Rozdziale 3;

- b) pokrycie dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą lub pokryciem bitumicznym w kolorach czerwonych, ceglanych, brązowych, grafitowych, wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem pokryć dachów płaskich);
- 7) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
- parametry zabudowy,
 - wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 8) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe na 1 dom/1 lokal mieszkalny, przy realizacji przeznaczenia dopuszczalnego w zakresie agroturystyki – dodatkowo 1 stanowisko na każdy pokój usług agroturystycznych,
 - dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 2 miejsca postojowe na 1 dom,
 - dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych,
 - dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej,
 - dla usług zdrowia – 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - dla usług sportu, rekreacji i wypoczynku – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych,
 - dla obiektów oraz lokali usługowych (innych niż wymienione w lit. od c do h) i handlowych – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni całkowitej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe na lokal,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:
 - dla samochodów osobowych: 3 miejsc postojowych na każdych 10 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce postojowe na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla terenów eksploatacji powierzchniowej, farm fotowoltaicznych – minimum 1 stanowisko w odniesieniu do działki budowlanej,
 - w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów na terenach dróg publicznych ustala się wyznaczenie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 9) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 8,
 - ustala się realizację miejsc postojowych: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca postojowego, bez ścian osłonowych,
 - w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc postojowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 8.

§ 10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- przeprowadzanie scalania i podziału nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiłaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem pkt 5, 6, obowiązują parametry zgodnie z tabelą:

Symbol na rysunku planu	Minimalna powierzchnia działki [m ²]	Minimalna szerokość frontu [m]
a) od 1MN do 4MN	600	20,0

b)od 1ML do 3ML	800	20,0
c)1U	800	20,0
d)3U	1200	25,0
e)od 1UT do 3UT	2000	30

- 4) dla terenów, o których mowa w pkt 3 lit. od a do e kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 70-90°;
- 5) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki, o których mowa w pkt 3, w przypadku wydzieleni:
 - a) dla potrzeb lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania,
 - c) pod istniejące krzyże i kapliczki wraz z istniejącym zagospodarowaniem ich otoczenia;
- 6) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności, pojedyncze nieruchomości lub/i ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2U, 1US, 1ZU, PG, EF odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§ 11. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3:
 - a) pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - b) powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu działki ewidencyjne w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, o powierzchni mniejszej niż wyznaczona dla terenu minimalna powierzchnia działek budowlanych, stanowią działki budowlane pod warunkiem, że wymiary i kształt geometryczny działek pozwalają na zabudowę zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla istniejących budynków, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remont i przebudowę;
- 2) dla lokali użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, dopuszcza się remonty i przebudowę;
- 3) dla zagospodarowania i zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na rysunku planu dla linii elektroenergetycznych określa się:
 - a) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 400 kV:
 - dwutorowych linii obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o relacji Rogowiec – Trębaczew, Rogowiec – Ostrów i Rogowiec – Trębaczew, Ostrów – Trębaczew szerokości 60,0 m (po 30,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi),
 - jednotorowej linii relacji Trębaczew – Bełchatów II obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 52,0 m (po 26,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi),
 - b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadle do osi),

- c) w strefach, o których mowa w lit. a, b obowiązuje:
- zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których wysokość może przekraczać 3,0 m pod linią i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;
- 5) w przypadku skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna, o której mowa w pkt 4 lit. b;
- 6) na rysunku planu dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, EF, PG określa się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związaną z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz małych mikroreaktorów atomowych), której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów, na których zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3 dopuszcza się takie urządzenia;
- 7) na rysunku planu określa się granicę pasa ochronnego 150 m od stopy zewnętrznego zwałowiska nadkładu odkrywki „Pole Szczerców” z ograniczeniami w zabudowie, w którym nie dopuszcza się żadnej zabudowy poza obiektami związanymi z urządzeniami dopuszczonymi w ramach terenów oznaczonych symbolami 2PG, 3PG;
- 8) na rysunku planu wskazuje się granicę obszaru wymagającego rekultywacji, która pokrywa się z granicą obszaru górniczego „Pole Szczerców I”;
- 9) zgodnie z „Prognozą osiadań i odkształceń związanych z rozwojem wyrobiska górniczego i zwałowiska Pola Szczerców oraz rekultywacją wyrobiska górniczego Pola Bełchatów” z 2018 r. na rysunku planu wyróżnia się izolinie osiadań gruntu o wartościach 0,06 m, 0,05 m, 0,04 m od wyrobiska odkrywka Szczerców, w których wpływ odkształceń występujących na terenie górniczym uznaje się za pomijalny, a obiekty budowlane nie wymagają dodatkowych zabezpieczeń;
- 10) zgodnie z „Aktualizacją prognozy występowania wstrząsów sejsmicznych w rejonie Kopalni Bełchatów – dostosowanie Górniczej Skali intensywności Sejsmicznej (GSI – 2017) do zjawisk sejsmicznych rejestrowanych przez kopalnianą sieć sejsmologiczną – dokumentacja techniczna“ z 2019 r. na rysunku planu wyróżnia się izolinię szczytowych prędkości drgań gruntu o wartości 10 mm/s, w której mogą wystąpić wstrząsy;
- 11) zgodnie ze stanem na marzec 2022 r. cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu leja depresji – wpływu odwodnienia KWB „Bełchatów” oraz w zasięgu izolinii 10,0 m depresji zwierciadła wody, a po wyeksploatowaniu złoża węgla brunatnego ze względu na ograniczanie pracy systemu odwodnienia w celu docelowej odbudowy wód podziemnych w otoczeniu wyrobiska znajdzie się w strefie wzniosu zwierciadła wody;
- 12) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 100,0 m nad poziomem terenu obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem wojskowym i cywilnym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się poprzez określenie:
- a) powiązań i zasad funkcjonowania układu drogowego,
 - b) klasyfikacji dróg,
 - c) linii rozgraniczających terenów dróg i ciągów wraz ze skrzyżowaniami;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się:
- a) główne powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi:
 - droga wojewódzka nr 483E relacji Łask – Szczerców – Częstochowa, oznaczona symbolem KD-G,
 - droga powiatowa nr 3500E relacji Pajęczno – Rząśnia – Kol. Chabielice, oznaczona symbolem KD-L,
 - b) powiązania wewnętrzne – dostęp do zewnętrznego układu dróg i obsługę istniejącego i projektowanego zainwestowania poprzez sieć:

- drogi publiczne: lokalne (KD-L) i dojazdowe (KD-D),
 - publiczne ciągi pieszo-jezdne (KD-Y),
 - publiczne ciągi piesze (KD-X),
 - drogi wewnętrzne (KDW);
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów, obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg w pierwszej kolejności: drogami dojazdowymi (KD-D) i lokalnymi (KD-L) oraz z ciągów pieszo-jezdnych (KD-Y), a także z wykorzystaniem dróg wewnętrznych wyodrębnionych w ramach poszczególnych terenów (KDW) oraz ustalonych w pkt 4, 5 i drogą główną (KD-G) zgodnie z ustaleniami w pkt 6;
 - 4) dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych poza wyznaczonymi na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m;
 - 5) dopuszcza się wykorzystanie istniejących dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, służących do obsługi pól, łąk;
 - 6) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które przylegają do drogi wojewódzkiej nr 483E:
 - a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi dla tych istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie,
 - b) obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;
 - 7) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
 - 8) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, których parametry pozwalają na wydzielenie ścieżki rowerowej zgodnej z przepisami odrębnymi, dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia** ustala się:
 - a) zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów,
 - b) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz budowę nowych sieci obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (z wyłączeniem budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową, z wykorzystaniem komunalnego ujęcia wody zlokalizowanego w miejscowości Rzaśnia,
 - b) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody do celów gospodarczych,
 - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków w zbiorczym systemie do gminnej kanalizacji poprzez rozbudowę istniejącego systemu z wykorzystaniem istniejącej komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej pomiędzy Rzaśnią a Zielęcinem lub innej planowanej do budowy, z wyłączeniem terenów położonych poza zasięgiem tego systemu, dla których dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z ustaleniami w lit. b, c,

- b) do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji obowiązuje odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni,
 - c) dopuszcza się realizację biologicznych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, że istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne i dobra izolacja użytkowego poziomu wodonośnego, wówczas oczyszczone ścieki mogą być odprowadzane przez rozsączkowanie do ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - e) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i w lokalnym układzie sieciowym,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników, np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota, i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 110/15 kV, zlokalizowane poza terenem gminy, poprzez sieć średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nn 15/0,4 kV, słupowe i wnetrzowe,
 - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla niej działki, o minimalnych wymiarach: 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z dostępem do drogi publicznej,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej np. obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne (bez konieczności przyłączenia do sieci), w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych 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, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej np. obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, w tym o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców, lub po ewentualnej gazyfikacji obszaru wykorzystanie gazu przewodowego,

- b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozpraszających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się:
- a) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji (podziemne systemy drenarskie) przy zmianie sposobu użytkowania terenu, przed przystąpieniem do zagospodarowania działek budowlanych konieczne jest zabezpieczenie bądź przebudowa urządzeń melioracji w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na sąsiednich terenach, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w celu eliminacji ograniczeń możliwości inwestycyjnych dopuszcza się przebudowę lub przełożenie rowów melioracyjnych, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieuwjętych w ewidencji wód lub urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 15. Ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania 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 użytkowania terenów nie ustala się, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 3;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PG dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych służących do obsługi kopaliny ze złoża, na czas określony w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. Ustala się granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią:

- 1) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) teren zabudowy usług sportu oznaczone symbolem US,
 - b) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem: ZP,
 - c) tereny wód powierzchniowych płynących oznaczone symbolem WSp,
 - d) tereny istniejących i projektowanych dróg gminnych oznaczone symbolami: KD-L, KD-D,
 - e) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KD-Y,
 - f) tereny publicznych ciągów pieszych oznaczone symbolem KD-X;
- 2) tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) teren drogi wojewódzkiej Nr 483E oznaczony symbolem KD-G,
 - b) teren drogi powiatowej Nr 3500E oznaczony symbolem KD-L. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 3. **Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami od **1MN** do **20MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
 - b) budynki gospodarcze i garaże, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - c) drogi wewnętrzne, przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 1 pkt 4, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 2;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - c) dachy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 20-45° (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci, odpowiednio do ich formy i konstrukcji),
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: jednospadowe, dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 12-20°;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

2. Dla fragmentu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17MN** położonego w granicach udokumentowanego złoża surowców mineralnych – złoża Kodrań, dopuszcza się jedynie bieżące remonty i przebudowę zabudowy; obowiązuje ochrona przed zainwestowaniem (w tym m.in. ochrona przed zabudową powierzchni terenu), mogącym uniemożliwić wykorzystanie złoża i niezbędną do tego działalność górnictwa.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami od **1RM** do **14RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa zagrodowa w formie budynku mieszkalnego wraz z budynkami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
 - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe terenu,

- c) istniejąca zabudowa usługowa, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
 - d) zabudowa usługowa, w tym usługi turystyki i agroturystyki oraz usługi rzemiosła usługowego i produkcyjnego, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - e) budynki gospodarcze, inne niż wymienione w pkt 1 lit. a, garaże, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 1000 m²,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,35,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 4, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 12,5 m,
 - budynki i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego: 12,5 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m,
 - budynki usługowe, gospodarcze, inne niż wymienione w tirecie trzeciej, garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 8,5 m,
 - c) dachy:
 - budynki, o których mowa w pkt 4 lit b, tiret pierwsze, drugie: dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia 20-45°,
 - budynki, o których mowa w pkt 4 lit b, tiret trzeciej: jednospadowe, dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia 15-30°;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami od **1ML** do **3ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa rekreacji indywidualnej, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
 - b) budynki gospodarcze i garaże, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - c) drogi wewnętrzne, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 4, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki rekreacji indywidualnej: 9,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - c) dachy:
 - budynki rekreacji indywidualnej: dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 20-45°,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: jednospadowe, dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia do 45°;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa usługowa, w tym zabudowa usług publicznych, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - c) budynki gospodarcze i garaże, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - d) drogi wewnętrzne, parkingi, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - e) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - f) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 4, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne: 12,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże: 6,0 m,

- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii: 6,0 m,

c) dachy:

- budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne: dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia 30-45°, (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci, odpowiednio do ich formy i konstrukcji),

- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: jednospadowe, dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia 12-20°,

d) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie lub montaż na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 4 lit. e,

e) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu;

5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa, w tym usługi zdrowia, opiekuńcze, jako przeznaczenie podstawowe terenu,

b) mieszkalnictwo zbiorowe, jako przeznaczenie podstawowe terenu,

c) lokale mieszkalne wbudowane w budynek usługowy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

d) budynki gospodarcze i garaże, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,

e) parkingi, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,

f) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,

g) sieci infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu;

2) warunki zagospodarowania terenu:

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

b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²;

3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 4, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe, usługowo-mieszkalne, mieszkalnictwa zbiorowego: 12,5 m,

- budynki gospodarcze i garaże: 6,0 m,

- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii: 6,0 m,

c) dachy:

- budynki usługowe, usługowo-mieszkalne, mieszkalnictwa zbiorowego: dwu lub wielopiętrowe o kącie nachylenia 20-35°,

- budynki gospodarcze i garaże: jednospadowe, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia do 35°,

- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych montowanych na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 4 lit. e,
- e) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu;

5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
- c) budynki gospodarcze i garaże, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
- d) drogi wewnętrzne, parkingi, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m²;

3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 4, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

4) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne: 12,0 m,
- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii: 6,0 m,

c) dachy:

- budynki usługowe, mieszkalne jednorodzinne: dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 30-45°, (przy zastosowaniu dachów mansardowych dopuszcza się inne kąty nachylenia połaci, odpowiednio do ich formy i konstrukcji),
- budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: jednospadowe, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia 12-20°;

5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1US** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usług sportu w formie terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych tj. boiska treningowe, bieżnia, plac zabaw itp., jako przeznaczenie podstawowe terenu,
 - b) zaplecze gospodarczo – sanitarne, tj. szatnie, magazyny, budynki gospodarcze, garaże itp. związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - c) usługi, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - d) parkingi, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - e) sieci infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, o których mowa w pkt 1 lit. a,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 4, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe: 12,0 m,
 - zabudowa wymieniona w pkt 1 lit. b: 6,0 m,
 - c) dachy:
 - budynki usługowe: dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia 20-35°,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: jednospadowe, dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia do 35°;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami od **1UT** do **3UT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usług turystyki, rekreacji i sportu, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
 - b) usługi zdrowia, handlu, gastronomii, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - c) zaplecze gospodarcze, tj. np. garaże, budynki gospodarcze, inne, związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - d) drogi wewnętrzne, parkingi, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie obiektów kubaturowych tj. hotele, motele, ośrodki szkoleniowe i wypoczynkowe, zaplecze i baza noclegowa dla turystyki rehabilitacyjnej, opieki zdrowotnej, obiekty sportowe, kluby jeździeckie, pole namiotowe itp. oraz terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjne tj. boiska sportowe, place zabaw itp.,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
 - d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 1 pkt 4, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 4) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a: 12,0 m,
 - budynki usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b: 9,0 m,
 - budynki gospodarcze i garaże, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m,
 - c) dachy: o kącie nachylenia do 45°, nie dotyczy dachów sferycznych, łukowych;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT** oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 dodatkowo ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu jako części ośrodka usług rekreacji i sportów wodnych dla gmin Rzęśnia, Rusiec i Szczerców;
- 2) w ramach zagospodarowania terenu lub jego części dopuszcza się łączne zagospodarowanie z terenem oznaczonym symbolem **1ZU** w zakresie programu usługowego, obsługi komunikacyjnej (dojazd, zabezpieczenie miejsc parkingowych, główny ciąg spacerowo-rowerowy) oraz w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami od **1PG** do **6PG** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) działalność górnicza i jej obsługa związana z eksploatacją złoża węgla brunatnego Bełchatów – Pole Szczerców, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
 - b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą lokalizowane, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 6PG, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki zagospodarowania:
 - a) terenu oznaczonego symbolem **1PG** jako części zwałowiska zewnętrznego nadkładu Odkrywki Szczerców (pozostała część poza obszarem objętym planem) ukształtowanego w formie fragmentów wierzchowiny oraz zboczy, na których prowadzone są prace rekultywacyjne (rekultywacja techniczna – kształtowanie skarp i półek) oraz obudowa biologiczna dla potrzeb rekultywacji w kierunkach leśnym, rolnym, rekreacyjno-sportowym oraz zadrzewieniowym,
 - b) terenu oznaczonego symbolem **2PG** wykorzystywanego dla potrzeb obsługi technologicznej pod urządzenia towarzyszące, w tym trasy taśmociągów nadkładowych,
 - c) terenów oznaczonych symbolami: **3PG**, **4PG** wykorzystywanych jako składowisko kopalin towarzyszących celem ich zabezpieczenia i wykorzystania gospodarczego,

- d) terenu oznaczonego symbolem **5PG** stanowiącego zaplecze usługowo-warsztatowe działalności górniczej,
- e) terenu oznaczonego symbolem **6PG** stanowiącego fragment osadnika (pozostała część poza obszarem objętym planem – w gminie Szczerców) przeznaczonego oczyszczania wód kopalnianych;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.
2. Dla terenów wymienionych poniżej oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 dodatkowo ustala się:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **1PG, 2PG, 3PG** obowiązuje kontynuacja rekultywacji zgodnie z warunkami określonymi w stosownej decyzji określającej kierunek i termin wykonania rekultywacji, a po zakończeniu pełnego zakresu robót rekultywacyjnych przedsiębiorca zobowiązany jest do uzyskania decyzji uznającej rekultywację za zakończoną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: **1PG, 2PG, 3PG, 4PG** po zakończeniu eksploatacji złoża dopuszcza się wykorzystanie dla przeznaczenia ustalonego w ust. 1 pkt 1 lit. b, dla którego obowiązuje:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01,
- d) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej,
- f) zastosowanie dla ogniw fotowoltaicznych paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu,
- g) maksymalna wysokość zabudowy: urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii – ogniwa fotowoltaiczne, zabudowa towarzysząca związana z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej: 6,0 m, obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **5PG** po zakończeniu eksploatacji złoża dopuszcza się wykorzystanie zagospodarowania dla potrzeb przemysłowo-usługowych wraz z niezbędnym zapleczem gospodarczo-socjalnym:
- a) warunki zagospodarowania terenu:
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
- b) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 2 pkt 3 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, odbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 2 pkt 3 lit. c, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
- c) warunki dla projektowanej zabudowy:
- obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych montowanych na dachach budynków, z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 2 pkt 3 lit. e,
- e) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1EF** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) farma fotowoltaiczna – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z niezbędną infrastrukturą, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
- b) zabudowa towarzysząca związana z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
- c) parkingi, place i drogi montażowe oraz eksploatacyjne dla potrzeb serwisowych w okresie budowy i eksploatacji farmy fotowoltaicznej, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej, w tym w zakresie przyłączenia do systemu elektroenergetycznego, związane z magazynowaniem energii elektrycznej, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, inne niż wymienione w pkt 1 lit. d jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
- f) uprawy rolne, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m²;

3) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) dla ogniw fotowoltaicznych obowiązuje zastosowanie paneli posiadających warstwę antyrefleksyjną pokrywającą szklaną warstwę panelu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii – ogniwa fotowoltaiczne, zabudowa towarzysząca związana z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej: 6,0 m,
 - obiekty infrastruktury technicznej: 6,0 m;

4) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie,
- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §14.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleń urządzona, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
- b) sieci infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zagospodarowanie w formie ogólnodostępnego skweru,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,
- c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZU** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleń z towarzyszącą infrastrukturą rekreacyjną, jako przeznaczenie podstawowe terenu,

- b) zbiorniki wodne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zagospodarowanie w formie:
 - przestrzeni przeznaczonej dla wypoczynku czynnego i biernego, stanowiącej bezpośrednie sąsiedztwo rzeki Krasówki,
 - terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, tj. np. pole golfowe, pole biwakowe, place dla gier i zabaw, ścieżka zdrowia, szlak spacerowo-rowerowy, boiska sportowe, siłownia itp.,
 - wzdłuż brzegów rzeki Krasówki dopuszcza się urządzenie ścieżki dydaktycznej o tematyce przyrodniczej,
 - dopuszcza się obiekty sezonowe (tj. np. handel, gastronomia, toalety), związane z obsługą zagospodarowania, o którym mowa w tiret drugie,
 - dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego,
 - dopuszcza się łączne zagospodarowanie z terenem oznaczonym symbolem 1UT w zakresie programu usługowego, obsługi komunikacyjnej (dojazd, zabezpieczenie miejsc parkingowych, komunikacja piesza) oraz w zakresie infrastruktury technicznej,
 - b) zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a winno tworzyć całość funkcjonalno-przestrzenną obejmującą: układ przestrzenny, kompozycję zieleni, elementy małej architektury, oświetlenie i inne urządzenia, w sposób podkreślający formę przestrzenną i sposób użytkowania, z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych, nawierzchni, jednolitej stylistyki i kolorystyki elementów małej architektury,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskazuje się urządzenie głównego ciągu spacerowo-rowerowego, usytuowanie ciągu w ramach terenu ma charakter orientacyjny.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny rolnicze, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
 - b) obiekty i urządzenia melioracji wodnych, zbiorniki wodne, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - c) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejących rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy w przypadku kolizji z zagospodarowaniem ustalonym w pkt 1 lit. b,
 - c) wyklucza się zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę geomorfologiczną doliny rzeki Krasówki, w tym przegrody przestrzenne w poprzek doliny,
 - d) obowiązuje obsługa komunikacyjna zgodnie z §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie,
 - e) wskazuje się urządzenie szlaku spacerowo-rowerowego oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu zapewniającego dostępność do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZU.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy, jako przeznaczenie podstawowe terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje sposób zagospodarowania i użytkowania terenów uwzględniający potrzeby prowadzenia gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,

b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLd** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: dolesienia, jako przeznaczenie podstawowe terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) do czasu realizacji dolesienia obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania terenu,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WSp** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wody powierzchniowe płynące, jako przeznaczenie podstawowe terenu,
 - b) urządzenia związane z gospodarką wodną, jako przeznaczenie dopuszczalne terenu;
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje użytkowanie zgodne z dotychczasowym – rzeka Krasówka, spełniająca rolę odbiornika wód powierzchniowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację pomostów i mostów pieszych,
 - c) w zakresie użytkowania obowiązują ustalenia określone we właściwych przepisach odrębnych, obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §13 lub poprzez inne tereny sąsiednie.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla układu komunikacyjnego

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacyjnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) istniejąca droga wojewódzka nr 483E relacji Łask – Szczerców – Częstochowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 20,4 m do 25,5 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami od **1KD-L** do **6KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacyjnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) istniejąca droga gminna,
 - b) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-L	-szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,3 m do 11,0 m,
2KD-L	-szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,3 m do 15,3 m,
3KD-L	-istniejąca droga powiatowa nr 3500E relacji Pajęczno – Rząśnia – Kol. Chabielice, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 14,3 m do 29,2 m,
4KD-L	-szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 11,0 m do 15,2 m,
5KD-L	-fragment istniejącej drogi gminnej, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 16,0 m,

6KD-L	-fragment istniejącej drogi gminnej, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0,0 m do 19,1 m,
--------------	---

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami od **1KD-D** do **13KD-D** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia obsługi komunikacyjnej;

2) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-D	-szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,5 m do 16,0 m,
2KD-D	-istniejąca droga gminna, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,7 m do 13,5 m,
3KD-D	-projektowana droga gminna, -zakończony placem do zawracania, -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
4KD-D	-projektowana droga gminna, -zakończony placem do zawracania, -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
5KD-D	-istniejąca droga gminna, -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,8 m,
6KD-D	-istniejąca droga gminna, -szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
7KD-D	-istniejąca droga gminna, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 8,4 m do 10,0 m,
8KD-D	-istniejąca droga gminna, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 5,0 m do 7,2 m,
9KD-D	-istniejąca droga gminna, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,4 m do 10,0 m,
10KD-D	-istniejąca droga gminna, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 12,0 m,
11KD-D	-istniejąca droga gminna, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 9,8 m do 10,6 m,
12KD-D	-istniejąca droga gminna, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 13,3 m do 13,6 m,
13KD-D	-projektowana droga gminna, -zakończony placem do zawracania, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 7,0 m do 10,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami od **1KD-Y** do **4KD-Y** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo-jezdny,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-Y	-projektowany ciąg pieszo-jezdny,

	-szerokość w liniach rozgraniczających: 7,0 m,
2KD-Y	-projektowany ciąg pieszo-jezdny, -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
3KD-Y	-projektowany ciąg pieszo-jezdny, -szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,
4KD-Y	-istniejący ciąg pieszo-jezdny, -szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,0 m do 17,4 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami od **1KD-X** do **3KD-X** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszy,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania:

a) dla poszczególnych terenów obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KD-X	-projektowany ciąg pieszy, -szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
2KD-X	-projektowany ciąg pieszy, -szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
3KD-X	-projektowany ciąg pieszy, -szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,

c) w ramach zagospodarowania dopuszcza się urządzenie szlaku spacerowo-rowerowego zapewniającego dostępność do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZU.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej;

2) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna;

3) zasady zagospodarowania:

- a) istniejąca droga wewnętrzna,
- b) zakończony placem do zawracania,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%, kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §8 pkt 3.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 39. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, ML – 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 3U, UT, PG, EF – 10%;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM, ZU – 5%;
- 4) dla pozostałych terenów: nie określa się.

§ 40. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Rzęśnia zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/216/2013 Rady Gminy Rzęśnia z dnia 30 grudnia 2013 r. w granicach określonych w §1 ust. 2 niniejszej uchwały.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzęśnia.

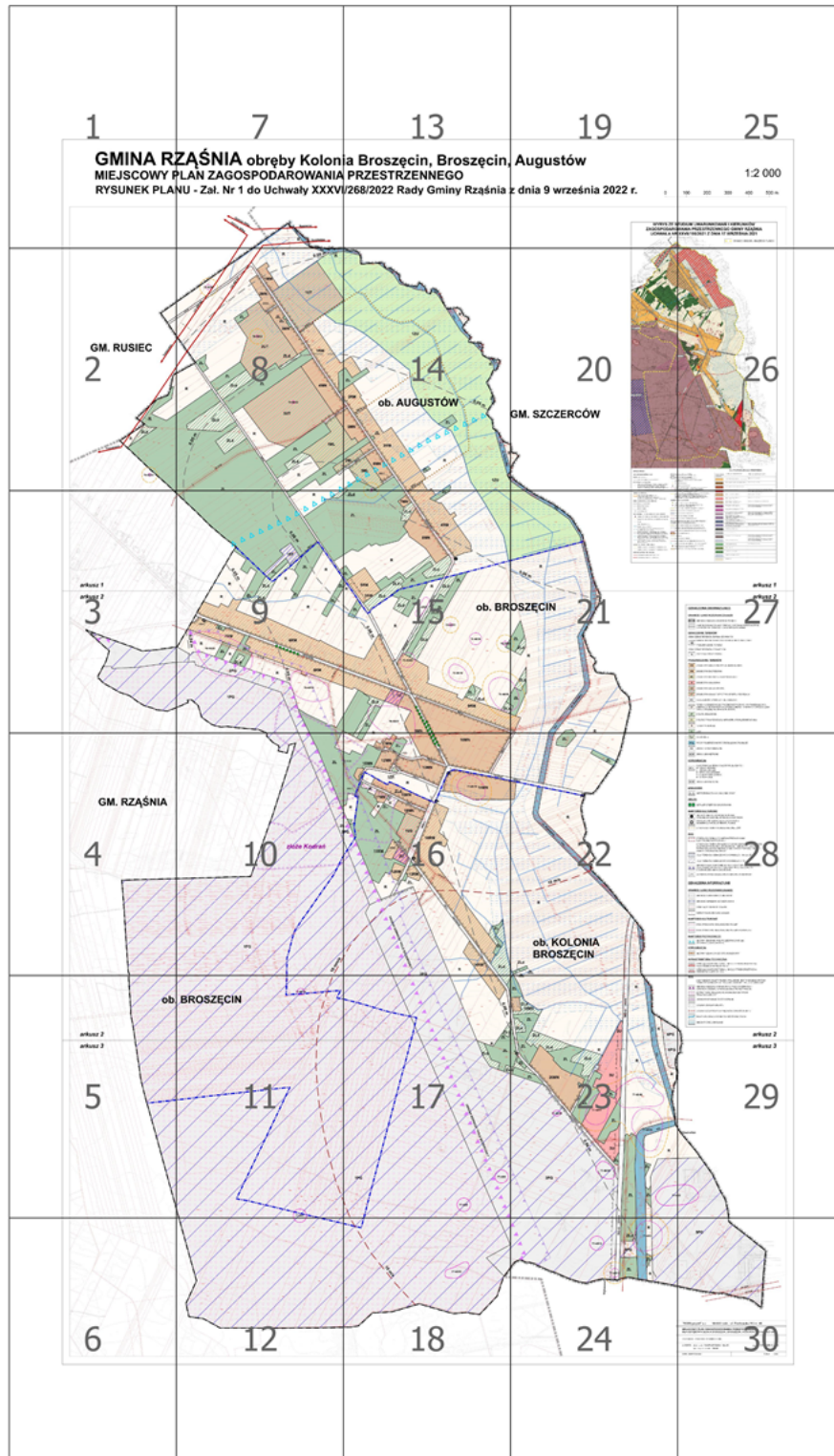
§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Rzęśnia

Jarosław Popławski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVI/268/2022
Rady Gminy Rzaśnia
z dnia 9 września 2022 r.

Rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzaśnia

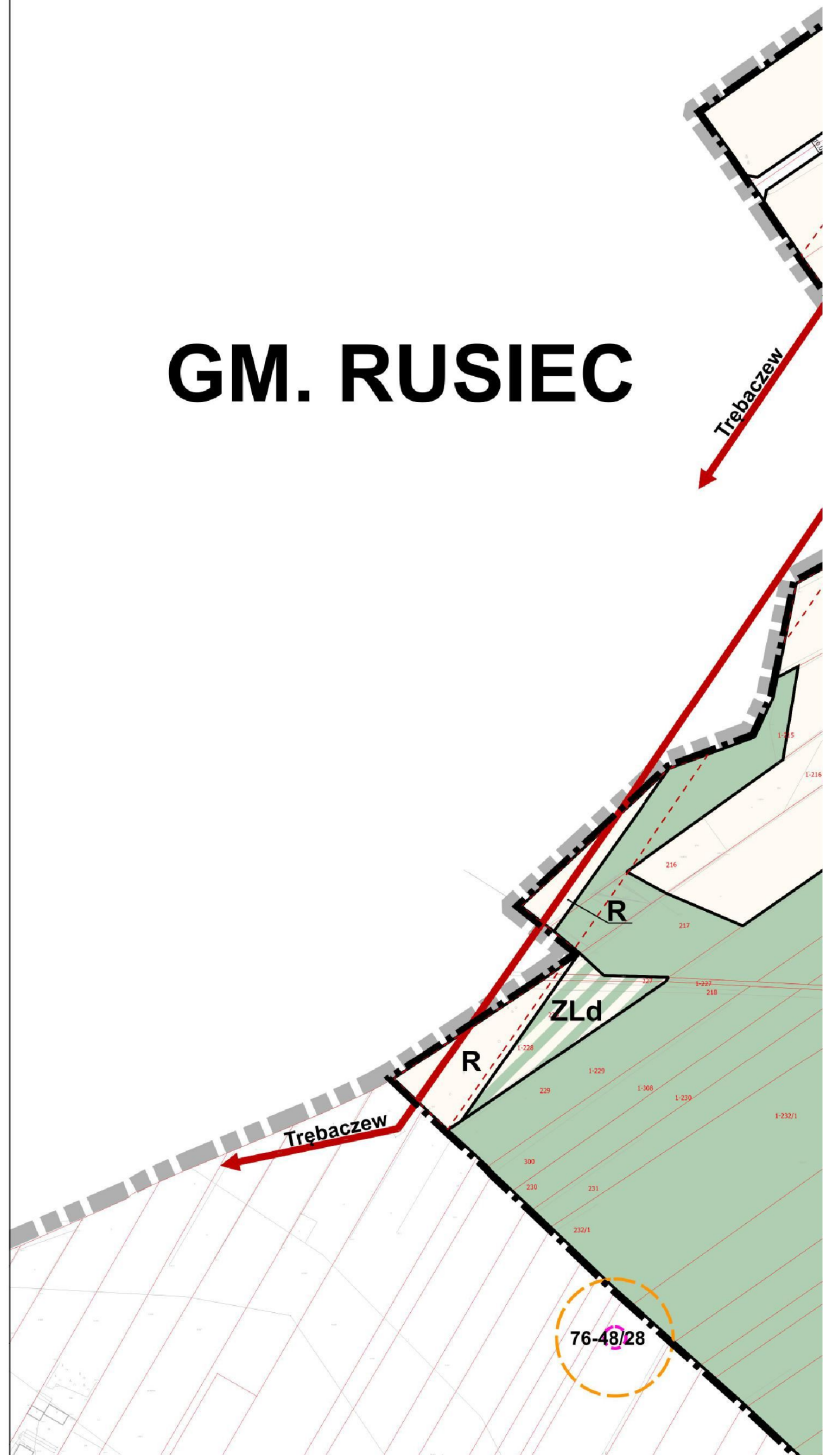


Rysunek planu - podział na fragmenty

GMINA R; MIEJSCOWY F RYSUNEK PLAI

Rysunek planu - fragment nr 1

GM. RUSIEC



Rysunek planu - fragment nr 2



arkusz 1

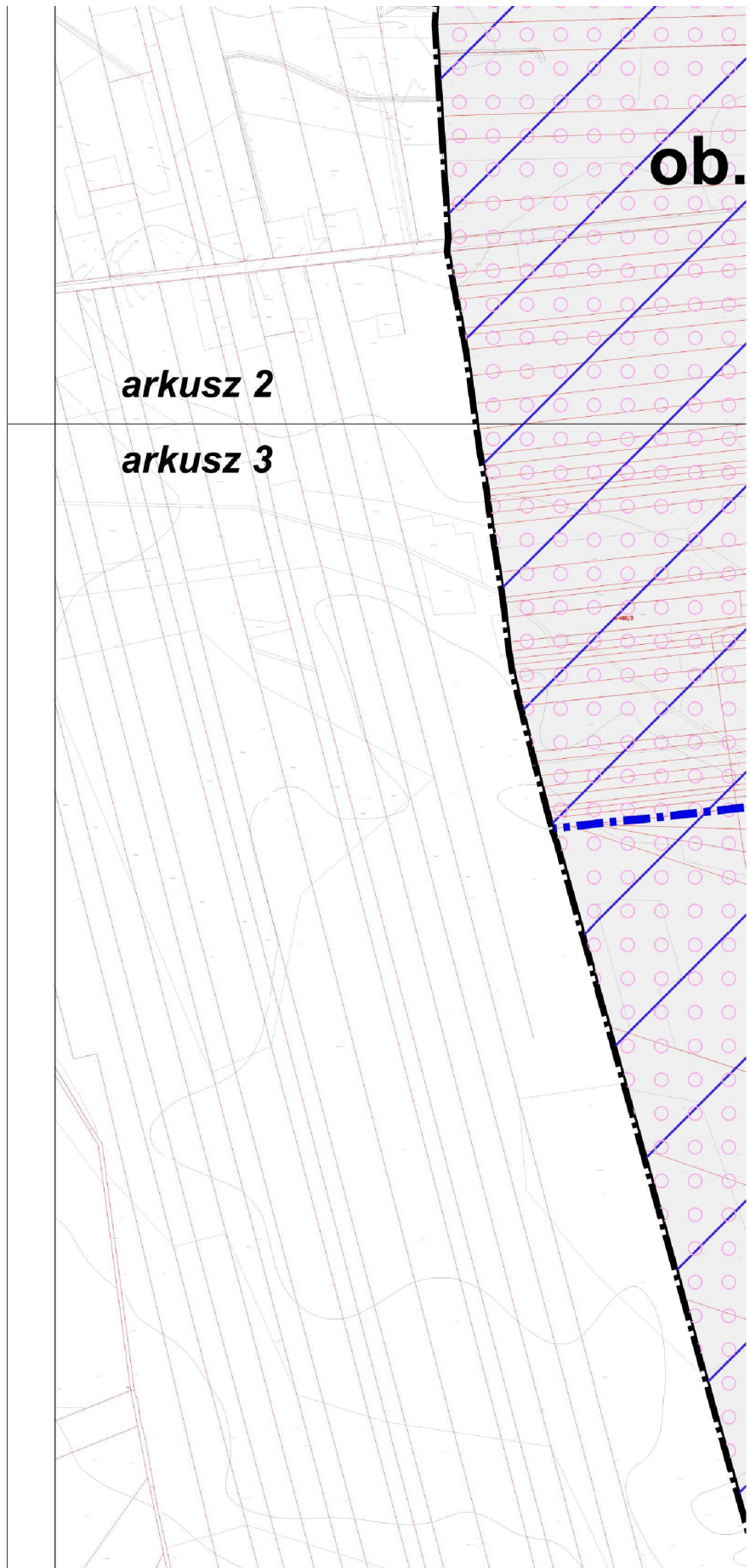
arkusz 2

Rysunek planu - fragment nr 3

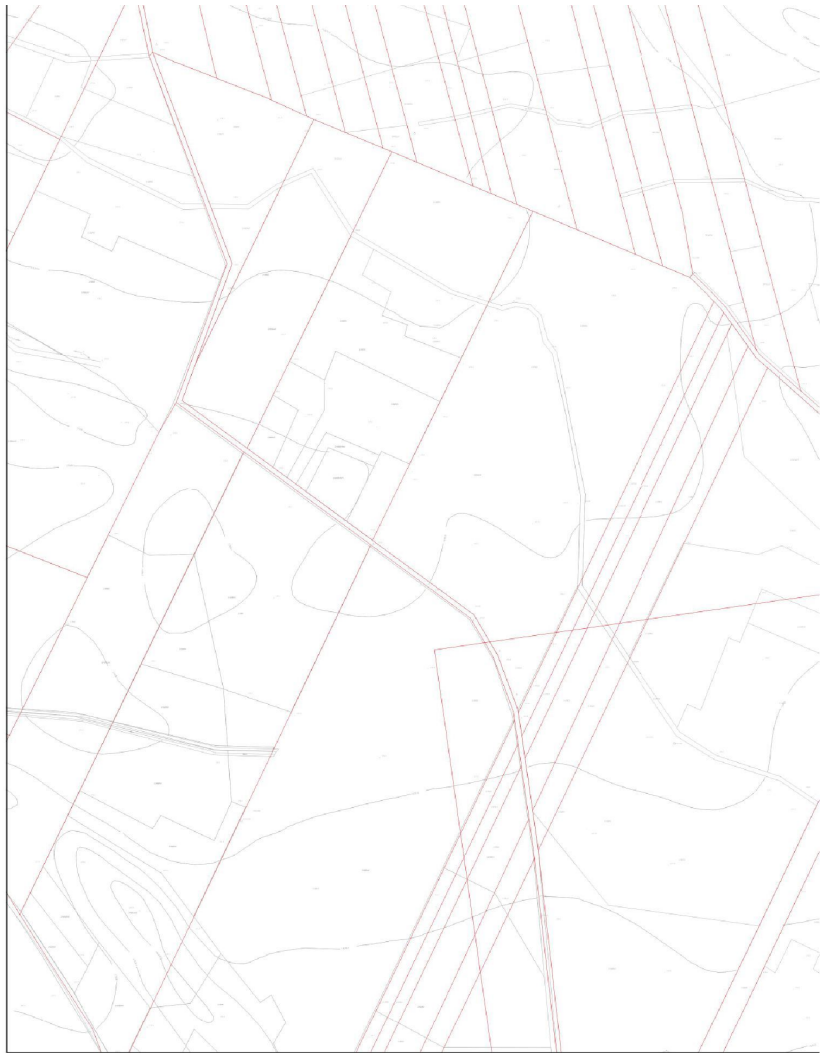
GM. RZAŚNIA



Rysunek planu - fragment nr 4

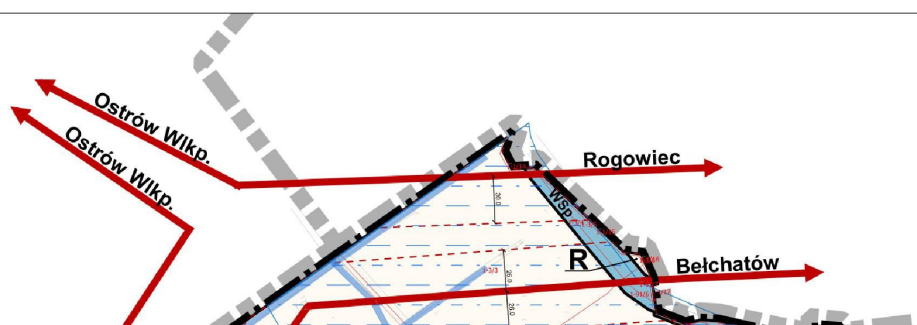


Rysunek planu - fragment nr 5

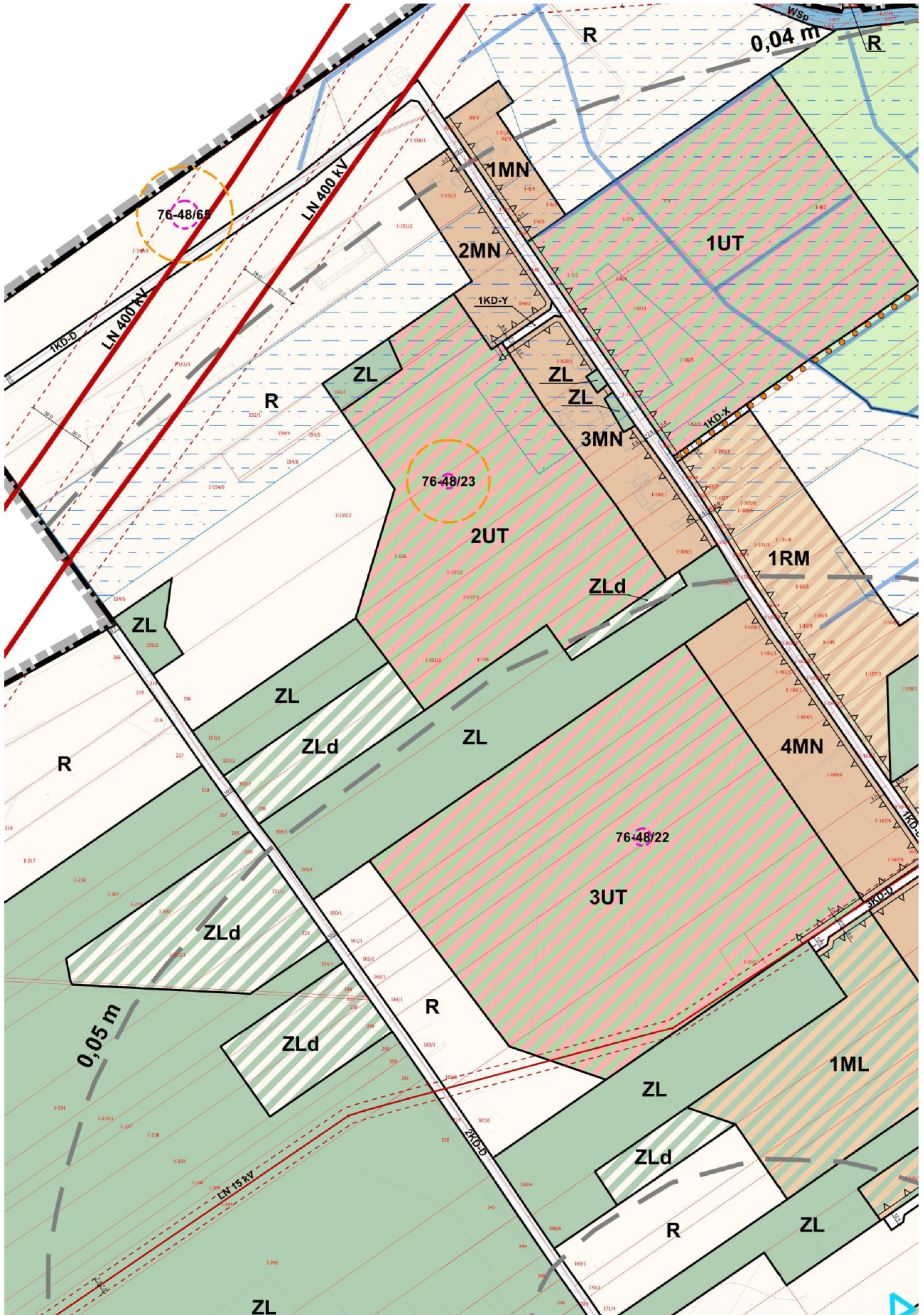


Rysunek planu - fragment nr 6

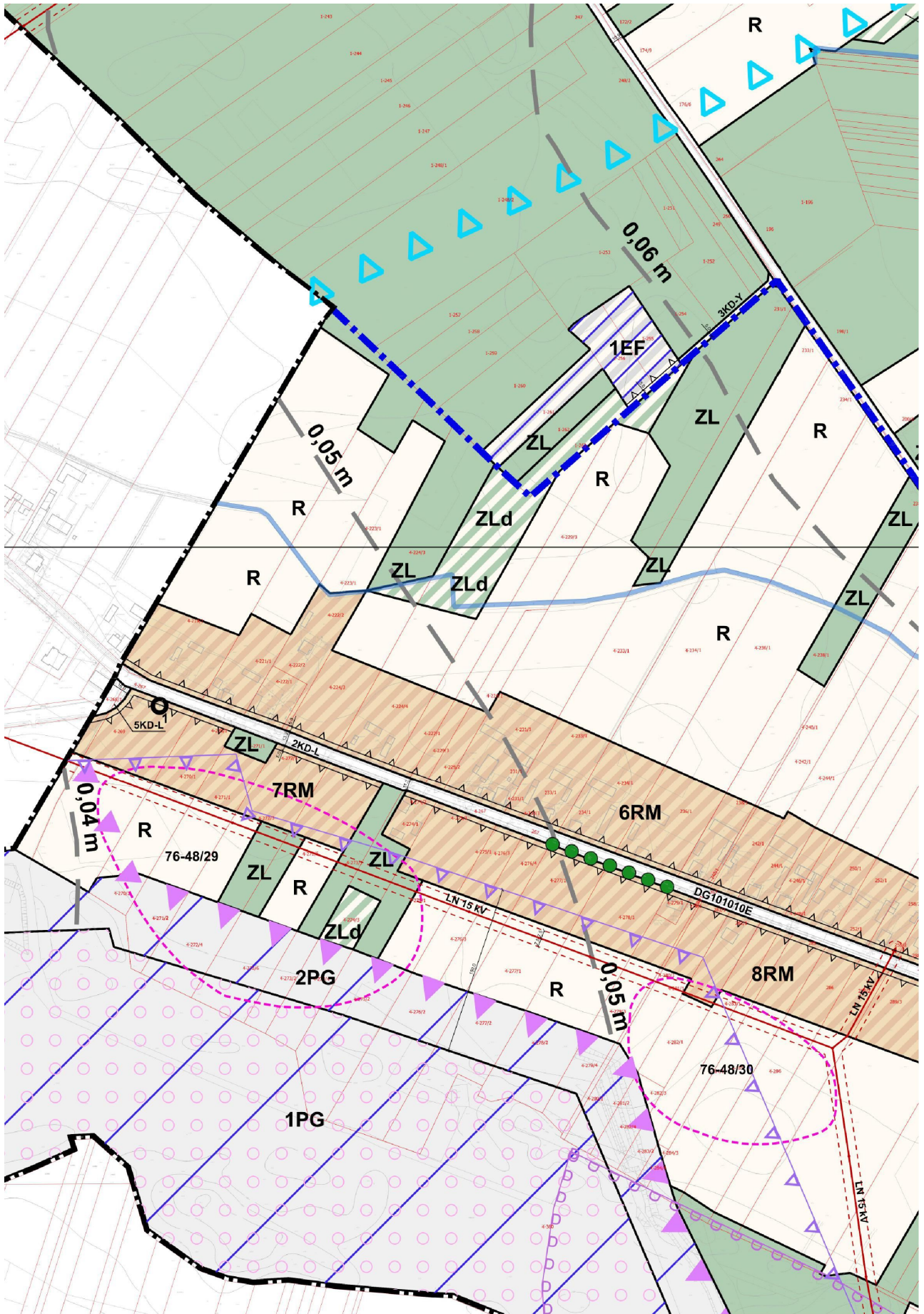
ZĄŚNIA obręby Koloni PLAN ZAGOSPODAROWANIA NU - Zał. Nr 1 do Uchwały XXXVI



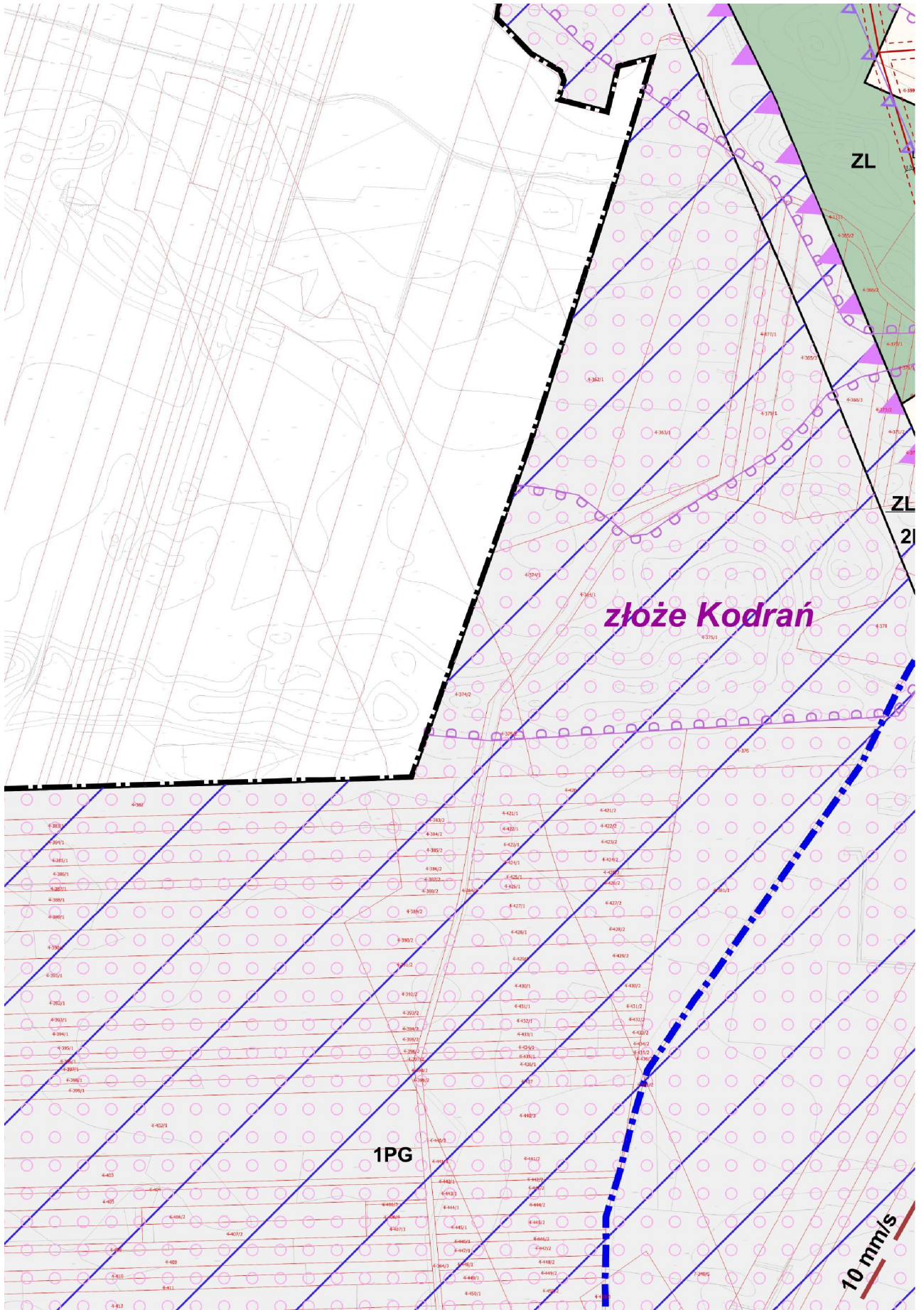
Rysunek planu - fragment nr 7



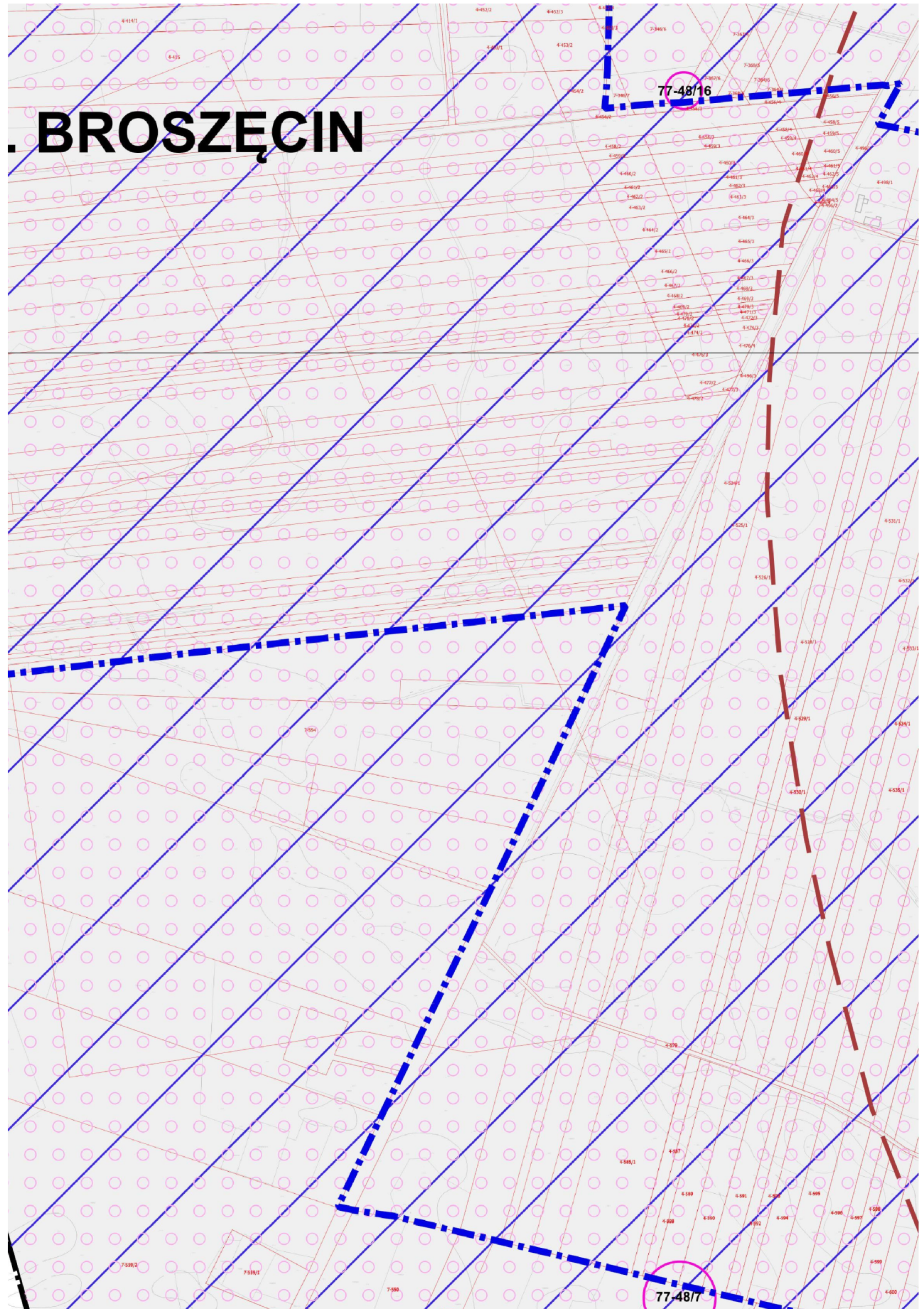
Rysunek planu - fragment nr 8



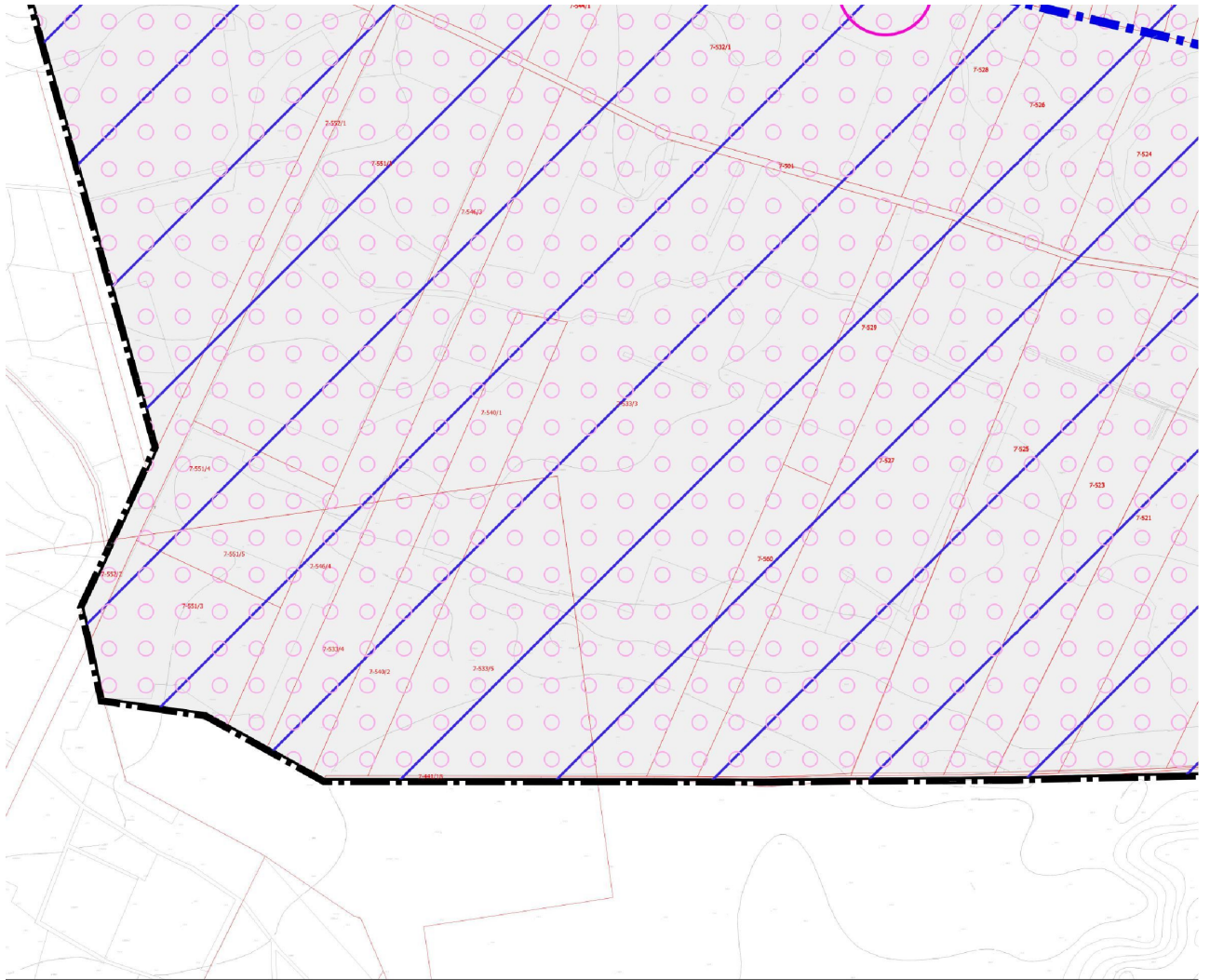
Rysunek planu - fragment nr 9



Rysunek planu - fragment nr 10



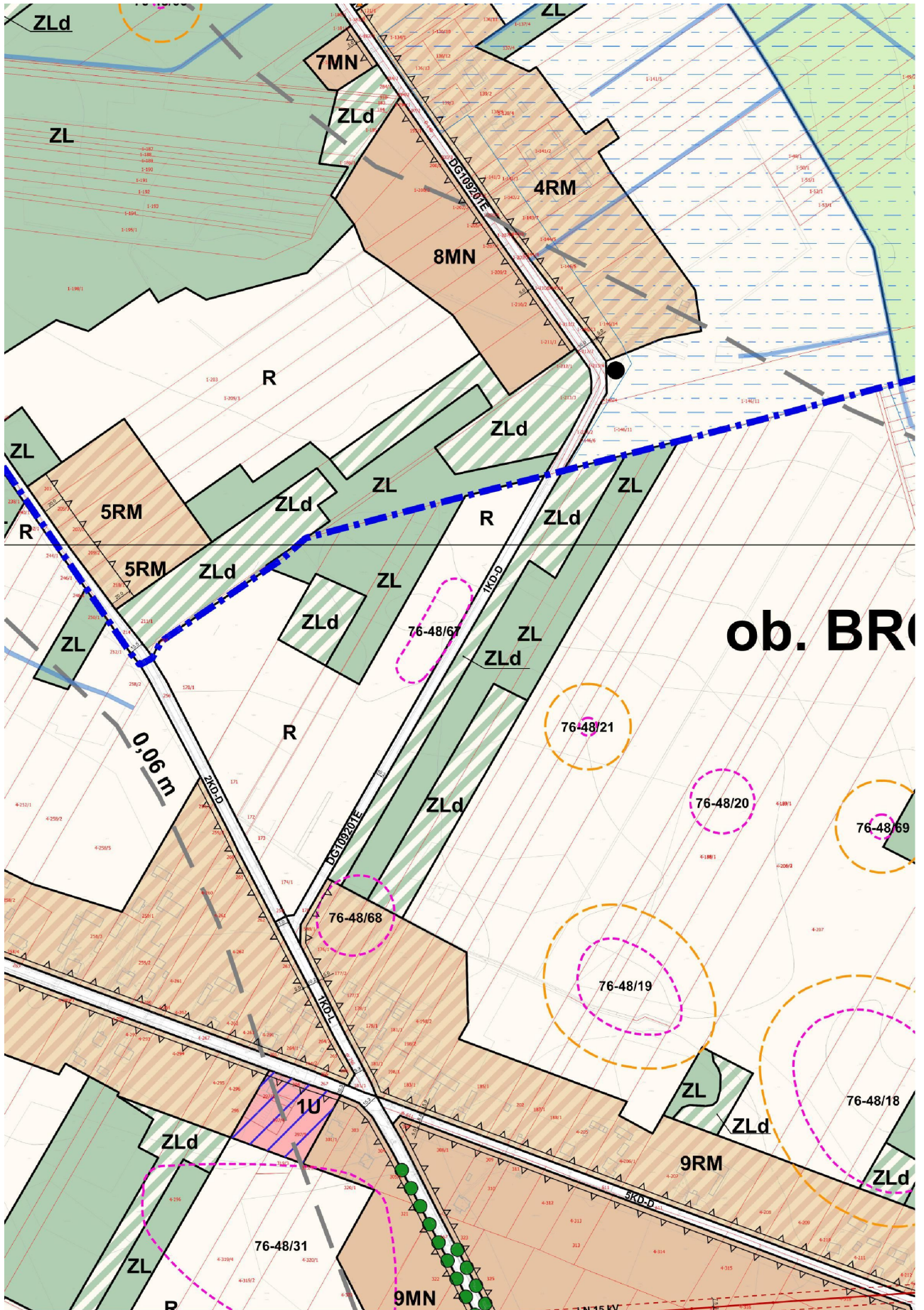
Rysunek planu - fragment nr 11



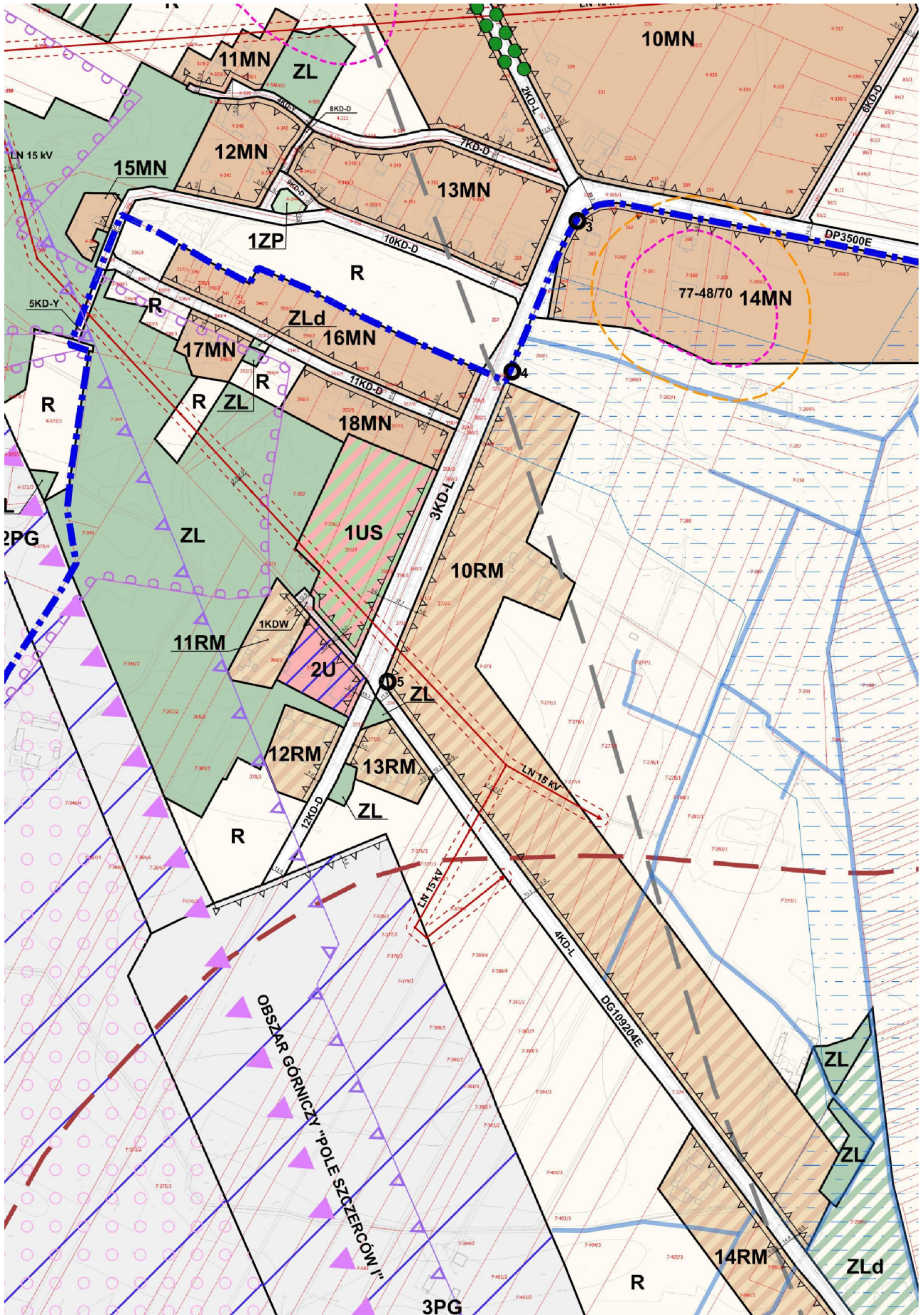
Rysunek planu - fragment nr 12

**ia Broszęcin, Broszęcin,
PRZESTRZENNEGO
I/268/2022 Rady Gminy Rząśnia ;**

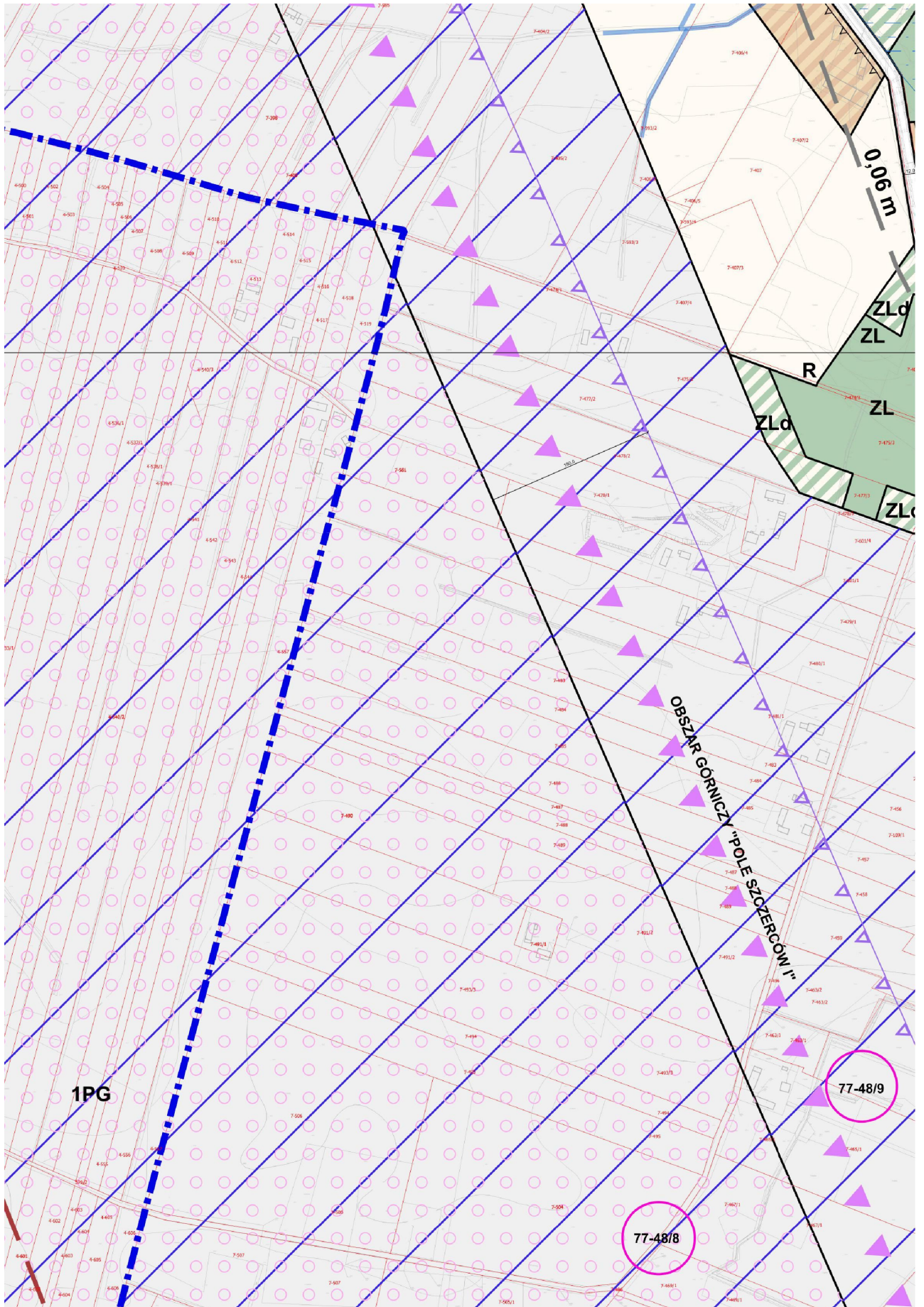
Rysunek planu - fragment nr 13



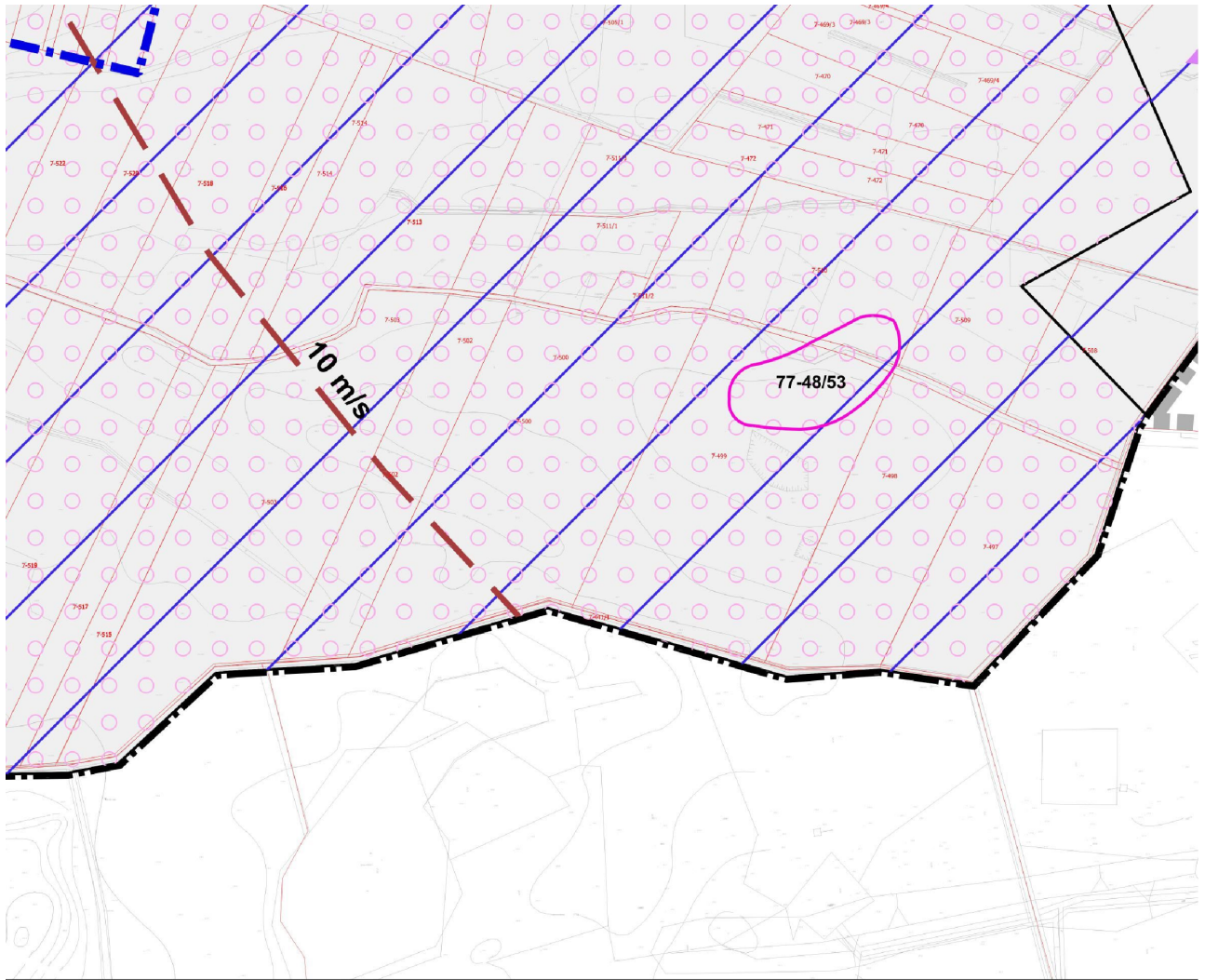
Rysunek planu - fragment nr 15



Rysunek planu - fragment nr 16



Rysunek planu - fragment nr 17



Rysunek planu - fragment nr 18

Augustów

z dnia 9 września 2022 r.

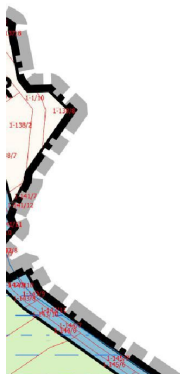
0

WYRYS ZE SI
ZAGOSPODAROWA
UCHWAŁA NR

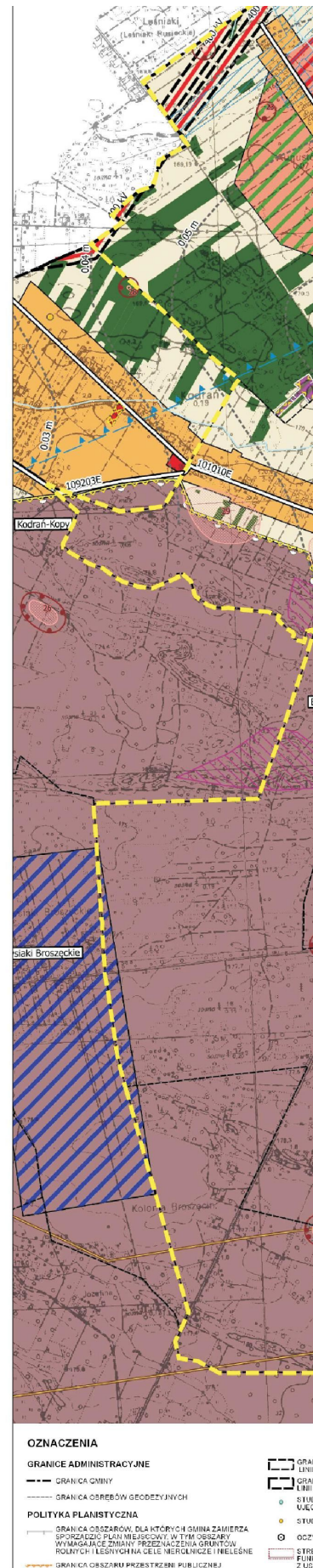


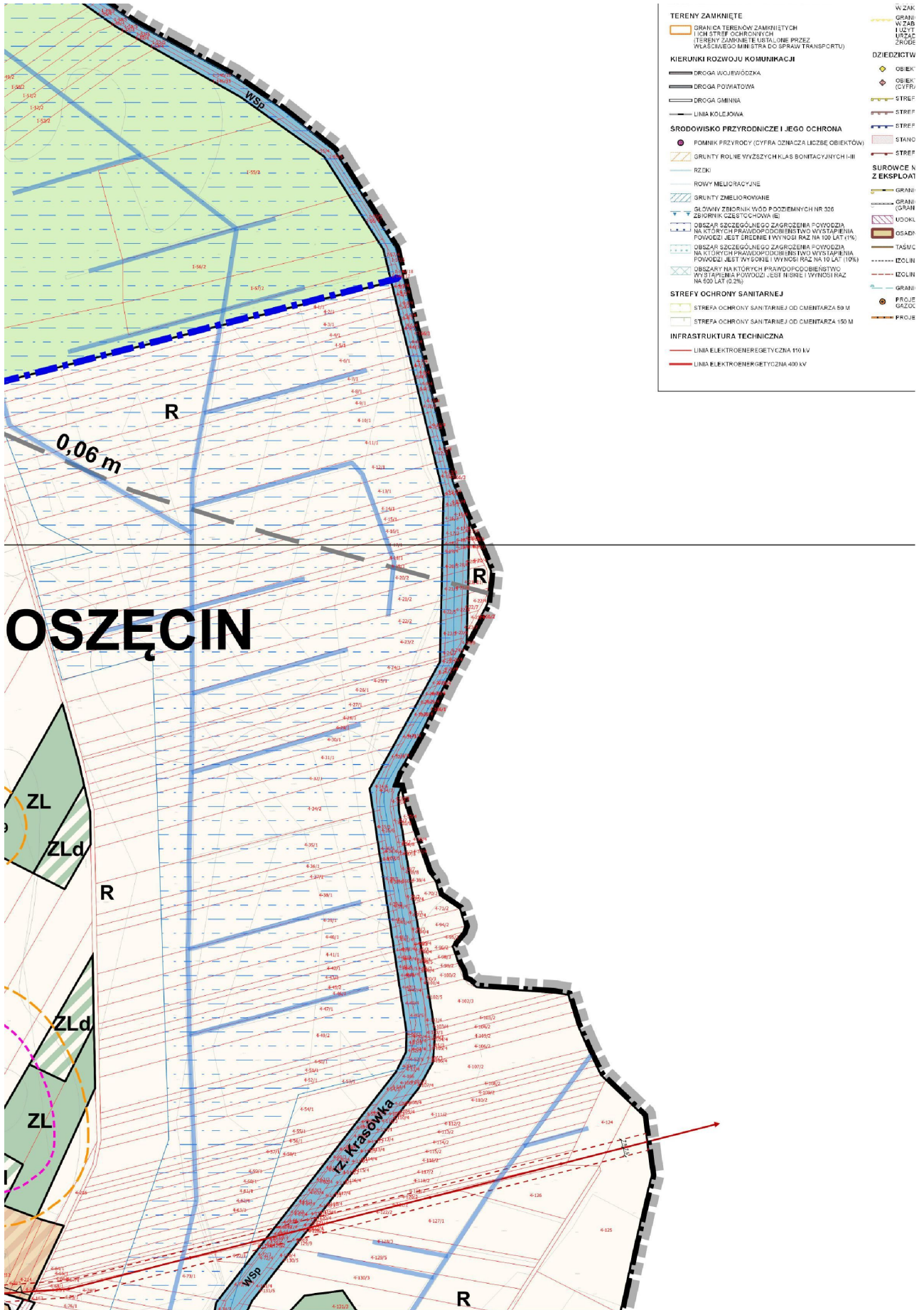
Rysunek planu - fragment nr 19

GM. SZCZERCÓW



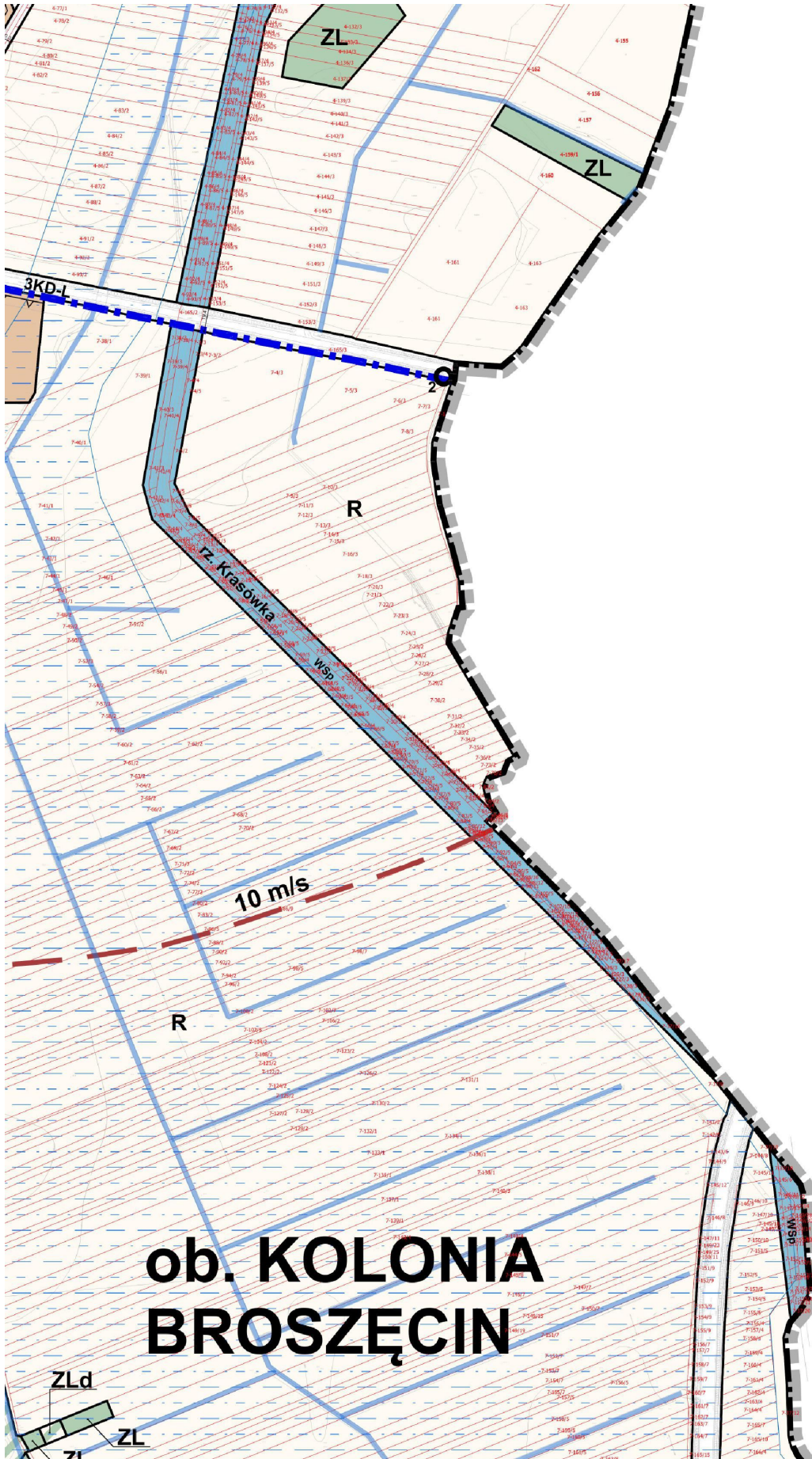
Rysunek planu - fragment nr 20



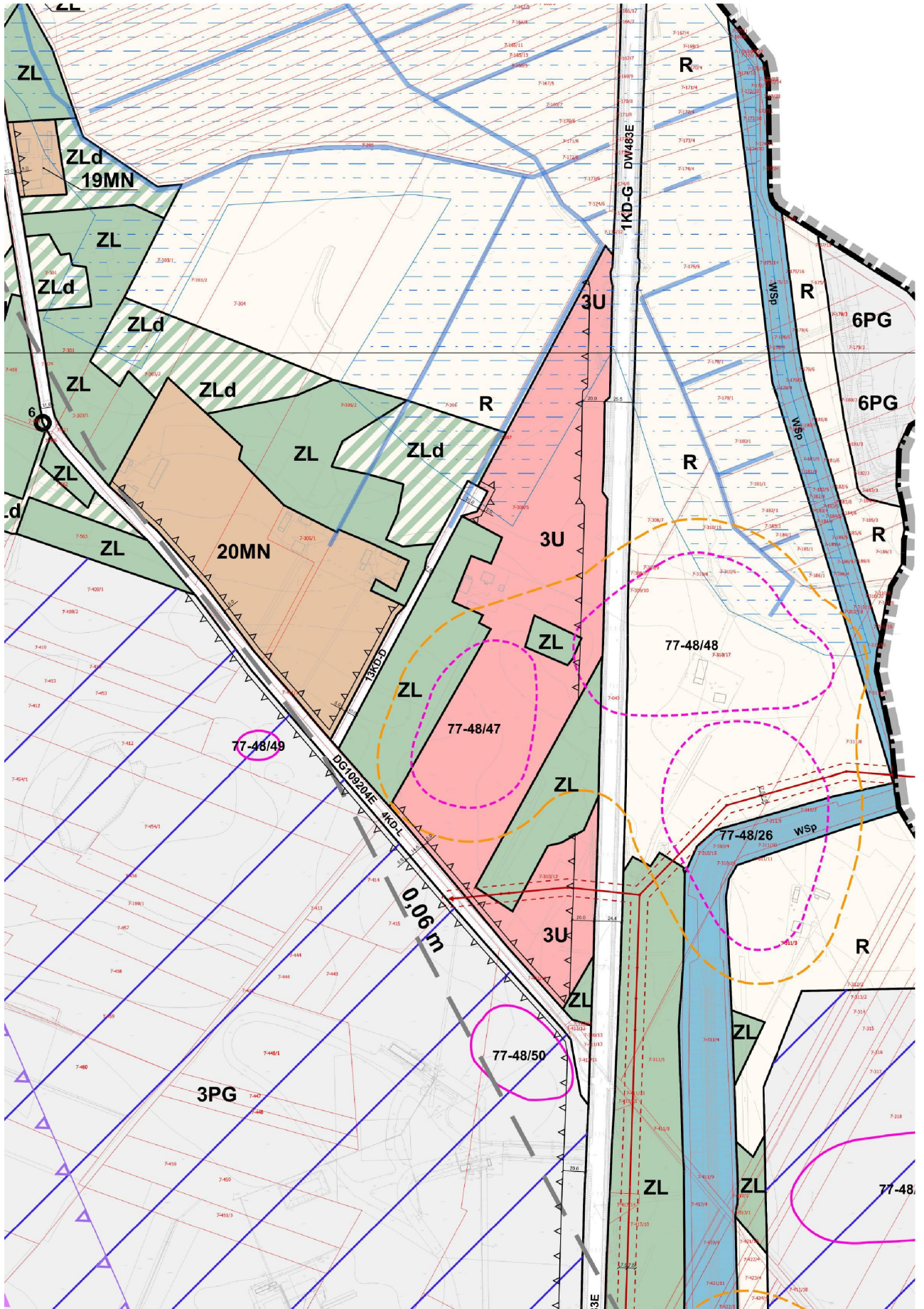


OSZĘCIN

Rysunek planu - fragment nr 21



Rysunek planu - fragment nr 22



Rysunek planu - fragment nr 23



Rysunek planu - fragment nr 24

1:2 000

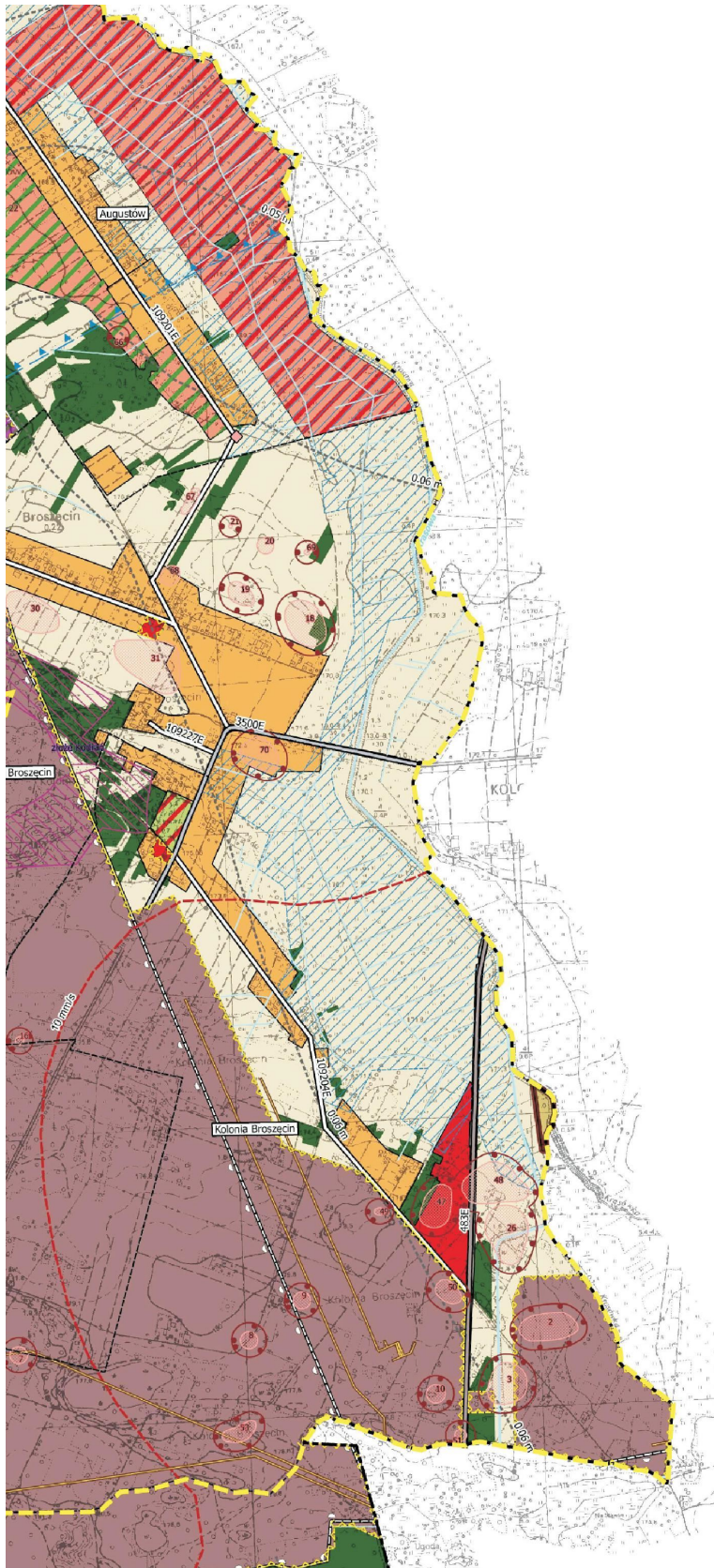
100 200 300 400 500 m

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
WYKONANIA PLANU PRZESTRZENNEGO GMINY RZAŚNIA
L. XXVII/195/2021 Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2021**



 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rysunek planu - fragment nr 25





























POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ

MICA STREFY OCHRONNEJ III ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
MICA STREFY OCHRONNEJ II ELEKTROENERGETYCZNEJ 400 kV
MIEJNE WZROSTACIE W ŚWIAD KOMUNALNEGO CIA WODY
MIEJNE POZOSTALE
WYSZCZEGÓLNIENIA
WZRA W KTÓREJ OGRANICZENIU PODLEGA LOKALIZACJA KUCHNIE SANITARNEJ, WZNIACZONA ZWISZAJE STAWIA Z DNIA 20 MAR 2016 R. © INWESTYCJA

OZNACZENIE OBRZARU	FUNKCJA PODSTAWOWA	FUNKCJA UZUPELNIAJĄCA
[Symbol: diagonal hatching]	TERENY ZARADKOWY ZARADKOWY	TERENY ZARADKOWY KULISOWEJ
[Symbol: diagonal hatching]	TERENY ZARADKOWY WZROSTACIE W ŚWIAD KOMUNALNEGO CIA WODY	TERENY ZARADKOWY KULISOWEJ
[Symbol: diagonal hatching]	TERENY ZARADKOWY WZROSTACIE W ŚWIAD KOMUNALNEGO CIA WODY	TERENY ZARADKOWY KULISOWEJ
[Symbol: diagonal hatching]	TERENY ZARADKOWY WZROSTACIE W ŚWIAD KOMUNALNEGO CIA WODY	TERENY ZARADKOWY KULISOWEJ
[Symbol: diagonal hatching]	TERENY ZARADKOWY WZROSTACIE W ŚWIAD KOMUNALNEGO CIA WODY	TERENY ZARADKOWY KULISOWEJ








Rysunek planu - fragment nr 26

	DOLESIENIA
	WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE PLYNĄCE
	DROGI I CIĄGI PUBLICZNE
	DROGI WEWNĘTRZNE
KOMUNIKACJA	
	KLASYFIKACJA DRÓG I CIĄGÓW PUBLICZNYCH: G - DROGI GŁÓWNE L - DROGI LOKALNE D - DROGI DOJAZDOWE Y - CIĄGI PIESZO-JEZDNE X - CIĄGI PIESZE
	DROGI WEWNĘTRZNE
ZABUDOWA	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
ZIELEŃ	
	SZPALER DRZEW DO ZACHOWANIA
WARTOŚCI KULTUROWE	
	OBIEKTY OBJETE OCHRONĄ W PLANIE, WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	PRZYDROŻNE KAPLICZKI DO ZACHOWANIA (NUMERACJA WEDŁUG TEKSTU PLANU)
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ „OW”
INNE	
	STREFA OCHRONNA OD NĄPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
	STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU OD URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z OZE O MOCY POWYŻEJ 100 KW - OGNIW FOTOWOLTAIKICZNYCH:
	- DLA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLEM: 1U, 2U, EF
	- DLA TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI: PG
	GRANICA PASA OCHRONNEGO 150 M OD STOPY ZEWNĘTRZNEGO ZWAŁOWISKA NADKŁADU ODKRYWKI "POLE SZCZERCÓW" Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE
	ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE	
	GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
	GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
	ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
	NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
WARTOŚCI KULTUROWE	
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WG AZP
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WG AZP ARCHIWALNE
WARTOŚCI PRZYRODNICZE	
	GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 326 ZBIORNIK CZĘSTOCHOWA E
KOMUNIKACJA	
	GŁÓWNY SZLAK SPACEROWO-ROWEROWY
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	ISTNIEJĄCA NĄPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 400 kV
	ISTNIEJĄCA NĄPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

Rysunek planu - fragment nr 28

INNE

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU DWÓCH TERENÓW GÓRNICZYCH: "POLA BĘŁCHATÓW" I "POLA SZCZERCÓW"

-  GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "POLE SZCZERCÓW I" (GRANICA OBSZARU WYMAGAJĄCEGO REKULTYWACJI)
-  ZEWNĘTRZNE ZWAŁOWISKO NADKŁADU ODKRYWKI "POLE SZCZERCÓW"
-  UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KOPALIN
-  IZOLINIA OSIADAŃ GRUNTU
-  IZOLINIA SZCZYTOWYCH PRĘDKOŚCI DRGAŃ GRUNTU
-  ROWY MELIORACJI WODNYCH SZCZEGÓŁOWYCH
-  OBSZARY ZMELIOROWANE

arkusz 2

arkusz 3



Rysunek planu - fragment nr 29

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/268/2022

Rady Gminy Rząśnia

z dnia 9 września 2022 r.

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/268/2022
Rady Gminy Rząśnia
z dnia 9 września 2022 r.

Rozstrzygnięciem Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 503), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 559 z późn. zm.), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz.U. z 2021 poz. 1672 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1899), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1634), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Kolonia Broszęcín, Broszęcín, Augustów, gmina Rząśnia.

Z ww. prognozy wynika, że w związku z realizacją ustaleń niniejszego planu w zakresie infrastruktury technicznej gmina może ponieść koszty związane z wykupem gruntów prywatnych oraz urządzeniem dróg i ciągów publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-D, 4KD-D, 1KD-Y, 2KD-Y, 3KD-Y, 1KD-X, 2KD-X i 3KD-X.

Nie przewiduje się kosztów związanych z rozbudową sieci wodociągowej i sanitarnej.

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/268/2022

Rady Gminy Rząśnia

z dnia 9 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Kolonia Broszęcín, Broszęcín, Augustów, gmina Rząśnia sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 503).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XXIX/214/2021 Rady Gminy Rząśnia z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów kolonia Broszęcín, Broszęcín, Augustów, gmina Rząśnia.

Określa się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru objętego planem, w południowej i zachodniej części obszaru wyznacza się tereny działalności górniczej i jej obsługi związane z eksploatacją złoża węgla brunatnego „Bełchatów – Pole Szczerców”, w tym część zewnętrznego zwałowiska nadkładu odkrywki „Pole Szczerców”, na którym rozpoczęto rekultywację. Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 483 wyznacza się teren dla potrzeb działalności gospodarczej – teren zabudowy usługowej. W północnej części obszaru wyznacza się tereny dla aktywizacji i rozwoju zagospodarowania związanego z wypoczynkiem i rekreacją: zabudowy usług turystyki, rekreacji i sportu wraz z położonym w dolinie rzeki Krasówki terenem zieleni z towarzyszącą infrastrukturą rekreacyjną oraz zabudowy rekreacji indywidualnej. Ponadto wzdłuż istniejących dróg wyznacza się tereny dla uzupełnień i rozwoju zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami. Wyznacza się tereny współtworzące system ekologiczny gminy: lasy wraz z dolesieniami, tereny rolne, w tym położone w dolinie rzeki Krasówki – lokalnym korytarzu ekologicznym. Wyznacza się układ dróg i ciągów publicznych oraz drogi wewnętrznej. Wskazuje się orientacyjny przebieg szlaku spacerowo-rowerowego powiązanego z terenami aktywizacji i rozwoju zagospodarowania związanego z wypoczynkiem i rekreacją.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Rząśnia zatwierdzony Uchwałą Nr XXX/216/2013 Rady Gminy Rząśnia z dnia 30 grudnia 2013 r.

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

Jego treść merytoryczna umożliwi realizację docelowego zagospodarowania określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Rząśnia zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/195/2021 Rady Gminy Rząśnia z dnia 17 września 2021 r. Uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, zabudowy zagrodowej – RM, zabudowa rekreacji indywidualnej – ML, zabudowy usługowej – U, zabudowy usług sportu – US, zabudowy usług turystyki, rekreacji i sportu – UT, działalności górniczej i jej obsługi – PG, urządzeń elektroenergetycznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – farma fotowoltaiczna wraz z niezbędną infrastrukturą – EF, zieleni urządzonej – ZP, zieleni z towarzyszącą infrastrukturą rekreacyjną – ZU, zieleni z towarzyszącą infrastrukturą rekreacyjną, rolnicze – R, lasów – ZL, dolesień – ZLd, wód powierzchniowych śródlądowych płynących – WSp, dróg i ciągów publicznych – KD, dróg wewnętrznych – KDW.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

· art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasobów kulturowych i środowiskowych, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §5-§8 i §16 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 1029 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pajęcznie.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych: średniego napięcia 15 kV oraz najwyższego napięcia 400 kV, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem PG) oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem PG, EF, 1U, 2U oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej), zakazu stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów. Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zamieszkania zbiorowego, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i różnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest odpowiednie określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: tereny usług sportu, zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych płynących, tereny komunikacji – dróg i ciągów publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów (§13, §33-§37 tekstu planu), a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami i postępowania z melioracjami i urządzeniami wodnymi (§14 tekstu planu).

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w treści niniejszego uzasadnienia.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono 0 uwag oraz 0 uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rząśnia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Tereny objęte projektem planu zlokalizowane są w ramach struktury przestrzennej wsi Augustów, Broszęcin i Kolonia Broszęcin. Ustalone zasięgi terenów budowlanych wynikają z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rząśnia oraz ich uszczegółowienia wynikającego charakteru miejscowego planu i dostosowania do faktycznego zagospodarowania (istniejące granice działek, budynki). Położenie obszaru w sąsiedztwie dróg i ciągów publicznych zapewnia łatwą dostępność do zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz do układu drogowego gminy i umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Szerokości dróg

publicznych w liniach rozgraniczających są wystarczające dla lokalizacji chodników oraz ścieżek rowerowych.

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

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXXI/185/2017 Rady Gminy Rzaśnia z dnia 26 maja 2017 r. W ww. analizie, wskazuje się na możliwość sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w związku ze zmiennymi potrzebami inwestycyjnymi.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w zakresie wykonania miejscowych poszerzeń linii rozgraniczających istniejących dróg publicznych, urządzenia istniejących dróg publicznych i budowy infrastruktury technicznej. Natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

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

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.