

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU  
GMINY RZECZYCA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI O NR EWID. 631, 632, 738 OBRĘB  
GROTOWICE**

**TEKST PLANU**      **projekt uchwały Rady Gminy Rzeczyca**

Zlecniodawca:      **Gmina Rzeczyca**

Autorzy:      **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**  
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135  
od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4  
ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

Łódź, maj 2024 r.

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY GMINY RZECZYCA**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru  
Gminy Rzeczyca obejmującego działki o nr ewid. 631, 632, 738 obręb Grotowice, gm. Rzeczyca**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr XXIV/169/2020 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Rzeczyca obejmującego działki o nr ewid. 631, 632, 738 obręb Grotowice, gm. Rzeczyca, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzonej uchwałą Nr XXXII/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r., Rada Gminy Rzeczyca uchwala co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Rzeczyca obejmującego działki o nr ewid. 631, 632, 738 obręb Grotowice, gm. Rzeczyca, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Gminy Rzeczyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Gminy Rzeczyca o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, stanowiącymi załącznik nr 4, zawierającymi:
  - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych,
  - b) atrybuty zawierające informację o planie,
  - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie zasad zagospodarowania obszaru położonego w dolinie Pilicy dla potrzeb usług turystyki, sportu i rekreacji, w tym związanych z obsługą ruchu turystycznego Szlaku Wodnego Pilicy, z uwzględnieniem funkcjonowania przestrzeni publicznej oraz wymagań ochronnych związanych z występującymi formami ochrony przyrody.

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

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzoną uchwałą Nr XXXII/221/2021 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 10 września 2021 r.;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, określony w §1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, w którym kolejno liczby oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona budowla, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania: obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 11) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość;

- 12) **remontcie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 13) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 14) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 15) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 16) **obiekcie sezonowym** – należy przez to rozumieć budowle o charakterze usługowym, wznoszone na okres nie dłuższy niż cztery miesiące, nie związane trwale z gruntem, takie jak kioski i stoiska w otwartej przestrzeni, estrady, wypożyczalnie sprzętu sportowego, budowle służące rozrywce, punkty gastronomiczne i inne;
- 17) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku braku ich określenia, w rozumieniu powszechnym.

§5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejsze uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa zwartych zadrzewień do zachowania;
- 7) strefa terasy zalewowej rzeki Pilicy z ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 8) skarpy terasy zalewowej rzeki Pilicy do zachowania;
- 9) formy geomorfologiczne starorzecza rzeki Pilicy do zachowania;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1% i obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2%;
- 12) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

5. 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 całego obszaru

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

- 1) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **UT-US**;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem **WS-ZP**;
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**.

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 1 i 2 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i wymienionego w ust.1 pkt 3 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

**§7.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę ładu przestrzennego poprzez zagospodarowanie uwzględniające specyfikę obszaru obejmującą położenie w dolinie Pilicy, walory przyrodnicze oraz wykorzystanie dla potrzeb rekreacji i wypoczynku:
  - a) wyznacza się teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji (1UT-US) dla obsługi ruchu turystycznego związanego ze Szlakiem Wodnym Pilicy – o ustalonych parametrach zagospodarowania,
  - b) wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej (1WS-ZP) z istniejącym zbiornikiem wodnym przeznaczonym do przebudowy oraz przekształcenia otoczenia w formie ogólnodostępnej zieleni urządzonej – o ustalonych parametrach zagospodarowania,
  - c) dla obsługi komunikacyjnej wyznacza się teren drogi publicznej (1KDD);
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

**§8.** 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) wskazuje się, że cały obszar objęty planem położony jest w granicach Spalskiego Parku Krajobrazowego powołanego rozporządzeniem Nr 4/95 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 5 października 1995 r. w sprawie utworzenia Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 15 poz. 113 z 13 października 1995 r.), dla którego wszelkie działania inwestycyjne nie mogą wpływać negatywnie na ochronę przyrody Spalskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) wskazuje się, że cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Pilicy” PLB140003, dla którego wszelkie działania inwestycyjne nie mogą kolidować z zadaniami ochronnymi ustalonymi w zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 31 marca 2014 r.

w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Pilicy PLB140003, wraz z zarządzeniami zmieniającymi;

- 3) wskazuje się, że cały obszar objęty planem położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Dolnej Pilicy” PLH140016, dla którego wszelkie działania inwestycyjne nie mogą kolidować z zadaniami ochronnymi ustalonymi w zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Dolnej Pilicy PLH140016, wraz z zarządzeniami zmieniającymi;
- 4) w zakresie ochrony zieleni i wód:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni o charakterze leśnym wraz ze zbiornikiem wodnym terenu oznaczonego symbolem 1WS-ZP,
  - b) zachowanie istniejącej zieleni – zwartych zadrzewień o charakterze leśnym w terenie oznaczonym symbolem 1UT-US,
  - c) określa się wskaźniki zagospodarowania: minimalny udział powierzchni biologicznie, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, uwzględniające walory przyrodnicze obszaru;
- 5) w zakresie ochrony ukształtowania terenu:
  - a) obowiązuje ochrona terasy zalewowej rzeki Pilicy i jej skarpy, form geomorfologicznych starorzecza rzeki Pilicy wskazanych na rysunku planu,
  - b) obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu i obniżających walory krajobrazowe obszaru, w szczególności budowy i przebudowy skarp za wyjątkiem prac ziemnych związanych z budową obiektów przeciwpowodziowych oraz dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 1WS-ZP;
- 6) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 8) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 404 – Zbiornik Koluszki-Tomaszów 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 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 prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;

- 9) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem: terenu oznaczonego symbolem 1UT-US, drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

**§9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują zabytkowe stanowiska archeologiczne.

**§10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych:**

- 1) obszar objęty planem uznany jest w zmianie studium za obszar przestrzeni publicznej;
- 2) dla przestrzeni, o której mowa w pkt 1 obowiązuje:
  - a) utrzymanie powiązań funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy terenami, o których mowa w pkt 3 lit. a, b,
  - b) zagospodarowanie obszaru winno tworzyć spójną funkcjonalno-przestrzenną całość dla której obowiązuje ujednolicenie elementów wyposażenia przestrzeni publicznej pod względem stylistyki i stosowanych materiałów;
- 3) tereny publicznie dostępne stanowią:
  - a) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1UT-US (z wyłączeniem części terenu w przypadku lokalizacji kempingu),
  - b) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1WS-ZP,
  - c) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 4) szczegółowe wymogi wynikające z potrzeb kształtowania terenów, o których mowa w pkt 3 sformułowano w Rozdziałach 3 i 4.

**§11. Na obszarze objętym planem ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budowli nowych oraz w odniesieniu do rozbudowy budowli istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów zawartymi w Rozdziale 3;
- 2) dla dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- 3) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów określa się:
  - a) parametry zabudowy,
  - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 4) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania według następujących minimalnych wskaźników:
  - a) dla obiektów turystyki, sportu i rekreacji – minimum 10 stanowisk, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc do parkowania w granicach drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,
  - b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 15 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 4,
  - b) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie parkingów terenowych.

**§12.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**: ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (własność komunalna i Skarbu Państwa) i ustalone przeznaczenie terenu (o charakterze ogólnodostępnym) odstępuje się od określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (własność komunalna i Skarbu Państwa) i ustalone przeznaczenie terenu (o charakterze ogólnodostępnym) odstępuje się od określenia zasad scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) dla sytuowania zabudowy w sąsiedztwie lasów przylegających do obszaru objętego planem, ale położonych poza jego granicami, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na rysunku planu wskazuje się obszary:
  - a) szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%, położone w dolinie rzeki Pilicy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,



- b) szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, położone w dolinie rzeki Pilicy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 0,2%, położone w dolinie rzeki Pilicy, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na rysunku planu określa się strefę terasy zalewowej rzeki Pilicy z ograniczeniami w zagospodarowaniu, w której dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w Rozdziale 3.

**§15.** Dla obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej**: obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez istniejącą drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną symbolem 1KDD – zapewniającą powiązanie komunikacyjne obszaru z układem komunikacyjnym gminy oraz wewnętrzną obsługę komunikacyjną obszaru.

**§16. 1.** Dla obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. c,
  - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych,
  - c) do czasu faktycznej rozbudowy gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wody z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
  - a) dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się wyposażenia obszaru w zakresie odprowadzania ścieków,
  - b) dopuszcza się stosowanie przenośnych urządzeń higieniczno-sanitarnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu, do zbiornika wodnego i rzeki Pilicy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaopatrzenie z rozbudowywanej w zależności od potrzeb sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych,
  - c) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenie lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnątrzowej, kontenerowej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
  - d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ciepło, sieć teletechniczną ustala się: dla potrzeb ustalonego zagospodarowania nie przewiduje się zaopatrzenia w gaz, ciepło i sieć teletechniczną;

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

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

**§17.** Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania 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.

**§18.** Na obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowią:

- 1) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1UT-US,
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1WS-ZP,
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD.

**§19.** Nie ustala się **stawki procentowej** służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ze względu na stan własności (własność komunalna i Skarbu Państwa).

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§20.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1UT-US ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie ogólnodostępnej przestrzeni, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. d, przeznaczonej do wypoczynku czynnego i biernego, w tym związanego z obsługą ruchu turystycznego Szlaku Wodnego Pilicy,
  - b) w ramach zagospodarowania obowiązuje funkcjonalne powiązanie (ścieżki spacerowe) z terenem oznaczonym symbolem 1WS-ZP,
  - c) dopuszcza się: zróżnicowane elementy infrastruktury związanej z programem rekreacyjno-sportowym, tj.: boiska, place zabaw, ścieżka zdrowia, siłownia, wiaty i altany piknikowe, obiekty sezonowe, przenośne urządzenia higieniczno-sanitarne itp. oraz plaża, ścieżki spacerowe, zieleń, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w lit. e, f oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

- d) dopuszcza się zagospodarowanie części terenu (z wyłączeniem strefy, o której mowa w lit. e, tiret drugie) w formie pola biwakowego lub kempingu z możliwością wygrodzenia oraz lokalizacji obiektu obsługi (recepcja, urządzenia higieniczno-sanitarne) w formie kontenerowej, obowiązuje uwzględnienie ustaleń zawartych w lit. e, tiret pierwsze,
  - e) w ramach obszaru ustala się wyróżnione na rysunku planu:
    - strefę zwartych zadrzewień do zachowania, w której obowiązuje zachowanie leśnego charakteru zieleni oraz konserwacja i pielęgnacja obejmująca prace porządkowe, w tym czynności sanitarne, dopuszcza się niezbędne wycinki, związane ze złym stanem sanitarnym zagrażającym bezpieczeństwu ludzi lub mienia, wynikające np. ze złego stanu zdrowotnego lub naruszenia stabilności drzew lub z innych powodów w wyniku uzasadnionej kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszczonym ustaleniami planu,
    - strefę terasy zalewowej rzeki Pilicy z ograniczeniami w zagospodarowaniu, w której dopuszcza się wyłącznie budowlę związane bezpośrednio z obsługą ruchu turystycznego Szlaku Wodnego Pilicy tj. przystań wodna, pomosty itp. wyklucza się lokalizację: altan, wiat, budynków gospodarczych,
  - f) w ramach obszaru wskazuje się wyróżnione na rysunku planu elementy ukształtowania: skarpy terasy zalewowej rzeki Pilicy oraz formy geomorfologiczne starorzecza rzeki Pilicy, dla których ustala się obowiązek zachowania,
  - g) dla poszczególnych elementów wyposażenia terenu, tj. ławek, koszy na odpady, stojaków rowerowych, latarni itp., obowiązuje ujednolicenie pod względem stylistyki i stosowanych materiałów,
  - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 8% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,001,
  - j) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05,
  - k) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
  - l) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §11 pkt 4,
  - m) w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego obowiązuje demontaż elementów infrastruktury związanej z programem rekreacyjno-sportowym, o których mowa w lit. c, z wyłączeniem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, oraz związanych z zagospodarowaniem, o którym mowa w lit. d,
  - n) obowiązuje zabezpieczenie wszelkich urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 5) warunki dla zabudowy:
- a) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m,

- c) kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-35°;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami w §15,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w §16.

**§21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 2) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie ogólnodostępnej przestrzeni przeznaczonej dla wypoczynku biernego obejmującej zbiornik wodny otoczony zielenią o charakterze leśnym,
  - b) w ramach zagospodarowania obowiązuje funkcjonalne powiązanie (ścieżki spacerowe) z terenem oznaczonym symbolem 1UT-US,
  - c) dla istniejącego zbiornika wodnego dopuszcza się przebudowę zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - d) dla poszczególnych elementów wyposażenia terenu, tj. ławek, koszy na odpady, stojaków rowerowych, latarni itp., obowiązuje ujednolicenie pod względem stylistyki i stosowanych materiałów,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami w §15,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami w §16.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia szczegółowe – warunki dla układu komunikacyjnego**

**§22.** Dla **terenu drogi dojazdowej** oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
  - b) teren niesklasyfikowany – infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 10,0 m do 11,1 m,
  - c) droga zakończona placem manewrowym o wymiarach: 18,0 m na 18,5 m,
  - d) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla potrzeb obsługi terenu oznaczonego symbolem 1UT-US,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- f) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §10 pkt 2,
- g) obowiązuje zabezpieczenie wszelkich urządzeń i sieci infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

**§23.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeszyca.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Rzeszyca