90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116/49
tel. (42) 632-80-38
fax (42) 634-07-00
www.wmwprojekt.pl
e-mail: pracownia@wmwprojekt.pl
Bank Zachodni WBK S.A. Konto Nr
57 1090 1304 0000 0000 3001 2903

Nazwa opracowania:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE UL. PARKOWEJ W RZECZYCY

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Gminy Rzeczyca**

Zleceniodawca: **Gmina Rzeczyca**

Autor: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**
upr. do plan. przestrz. 1098/90
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

Współpraca: **mgr Michał Kubiński** (do maja 2016 r.)

Łódź, październik 2016 r.

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Parkowej w Rzeczycy

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 2016 r. poz. 778) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446), w nawiązaniu do uchwały Nr XIV/92/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 26 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Parkowej w Rzeczycy, Rada Gminy Rzeczyca uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Parkowej w Rzeczycy.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000 z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca, stanowiący załącznik nr **1**;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr **2**;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rzeczyca o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr **3**.

§2. Szczegółowym celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ustalenie zasad zagospodarowania dla potrzeb rewitalizacji parku im. I. Paderewskiego – zmiany jego dotychczasowego sposobu użytkowania (wypoczynek krótko pobytowy) poprzez wprowadzenie nowego programu o zróżnicowanych funkcjach, w tym dostosowanie poprzemysłowego budynku dla potrzeb społeczno-administracyjnych, z uwzględnieniem wzmocnienia walorów przyrodniczo-kulturowych i krajobrazowych parku.

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

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

2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzeczyca zatwierdzoną Uchwałą Nr XVI/109/2015 Rady Gminy Rzeczyca z dnia 18 grudnia 2015 r;
3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
5) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni poszczególnych stref funkcjonalnych, o których mowa w §16 pkt 4, lit. i oraz oznaczonych na rysunku planu);
6) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie;
9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
11) **towarzyszącym programie usługowym -** należy przez to rozumieć usługi o charakterze ustalonym w planie oraz zlokalizowane w strefie lokalizacji usług, o której mowa w §16 pkt 4, lit. i, tiret trzeci;
12) **strefie ochrony konserwatorskiej** - należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
13) **badaniach archeologicznych w formie nadzoru** – należy przez to rozumieć badania archeologiczne polegające na obserwacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska, niezwłocznego poinformowania odpowiednich służb konserwatorskich;
14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub na zewnątrz, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
15) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

16) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu takich jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
17) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość określoną w przepisach odrębnych;
18) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wyodrębnione lub lokale usługowe wbudowane przeznaczone do prowadzenia działalności nie służącej celom publicznym, określonym w przepisach odrębnych, a służącej zaspokajaniu potrzeb konsumentów i osiągania dochodów;
19) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
20) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć ich negatywne oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
21) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki** - należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki budowlanej;
22) **paliwach ekologicznych** - należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
23) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
24) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

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

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

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 są obowiązującymi ustaleniami:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) podstawowe przeznaczenie terenów;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) strefy funkcjonalne:
   a) strefa zieleni urządzonej,

b) strefa wejściowa,
c) strefa lokalizacji usług (fragmenty terenu oznaczone na rysunku planu literami A, B);
6) główne wejścia;
7) główne powiązania funkcjonalne;
8) główne osie kompozycyjne i widokowe (historyczne);
9) pozostałe osie widokowe;
10) zamknięcia widokowe;
11) podkreślenie osi kompozycyjnej i widokowej;
12) aleja obwodnicowa
13) drzewa okazowe – do zachowania;
14) obsadzenia szpalerowe – do zachowania;
15) aleja drzew – do odtworzenia;
16) układ wodny – do renowacji;
17) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
18) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
19) klasyfikacja dróg publicznych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru

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

1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez zagospodarowanie uwzględniające specyfikę obszaru (zabytkowy park podworski) oraz dostosowanie do współczesnych potrzeb użytkowników;
2) ustala się dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną obszaru poprzez wskazanie w obrębie parku oznaczonych na rysunku planu:
   a) stref funkcjonalnych (zieleni, wejściowej i lokalizacji usług),
   b) głównych wejść,
   c) głównego powiązania funkcjonalno-przestrzennego łączącego poprzemysłowy budynek dostosowany dla potrzeb społeczno-administracyjnych z obiektem administracji samorządowej usytuowanym w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem;
3) ustala się podstawowe elementy kompozycyjne parku oznaczone na rysunku planu:
   a) główne projektowane osie kompozycyjne i widokowe pokrywające się z osiami historycznymi: wzdłuż ul. Parkowej (drogi dojazdowej) historycznie wyprowadzona w kierunku nieistniejącego dworu oraz od centralnej części stawu historycznie wyprowadzona w kierunku kapliczki, obecnie poza granicami obszaru objętego planem,
   b) pozostałe osie kompozycyjne – promieniście rozchodzące się od strony elewacji ogrodowej budynku – krótkie powiązania widokowe ze stawem i polanami rekreacyjnymi,

c) podkreślenia i zamknięcia widokowe osi wymienionych w pkt 3:
   - lit. a – aleja drzew do odtworzenia oraz grupa drzew w sąsiedztwie budynku poprzemysłowego,
   - lit. b – akcent w postaci np. sceny koncertowej z widownią,

d) aleja obwodnicowa spinająca poszczególne elementy zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U;

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U, w tym wymogi wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, formułuje się w Rozdziale 3.

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

1) ze względu na lokalizację obszaru objętego planem w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego powołanego rozporządzeniem Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/95 z dnia 5 października 1995 r. obowiązują wymogi zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
2) ustala się obowiązek ochrony walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazowego poprzez:
   a) określenie zasad zagospodarowania parku w sposób utrwalający i podkreślający jego walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe,
   b) określenie zasad gospodarki szatą roślinną w parku,
   c) pełną ochronę drzew zlokalizowanych w parku posiadających status pomnika przyrody oznaczonych na rysunku planu i wymienionych w pkt 3 lit. a,
   d) ochronę drzew okazowych wymienionych w pkt 3 lit. b oraz drzew o ciekawych gatunkach – charakterystycznych dla parków krajobrazowych w XIX w. wymienionych w pkt 3 lit. c,
   e) ochronę układu wodnego stanowiącego osnowę parku krajobrazowego,
   f) ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefie lokalizacji usług;
3) w obszarze objętym planem występują:
   a) drzewa posiadające status pomnika przyrody:
      - dąb szypułkowy (ok. 167 lat, obwód 408 cm), dąb szypułkowy (ok. 160 lat, obwód 389 cm), lipa drobnolistna (ok. 115 lat, obwód 276 cm) ustanowione Zarządzeniem Wojewody Piotrkowskiego Nr 45/87 z 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 17, poz. 177 z 1987 r.),
      - modrzew europejski (ok. 130 lat, obwód pnia 314 cm), jesion wyniosły (ok. 157 lat, obwód 383 cm) ustanowione Rozporządzeniem Wojewody Piotrkowskiego Nr 4/96 z dnia 4.11.1996 r. (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 21, poz. 75 z 1996 r.),
   b) drzewa okazowe posiadające walory pomnikowe:
      - grab pospolity (ok. 200 lat, obwód 327 cm),
      - dąb szypułkowy (ok. 167 lat, obwód 408 cm),
      - jesion wyniosły (ok. 172 lata, obwód 420 cm),
      - jesion wyniosły (ok. 122 lata, obwód 295 cm),

- jesion wyniosły (ok. 103 lata, obwód 248 cm),
- jesion wyniosły (ok. 130 lat, obwód 314 cm),
- dąb szypułkowy (ok. 118 lat, obwód 285 cm),
- klon pospolity (ok. 127 lat, obwód 308 cm),
- grab pospolity (ok. 110 lat, obwód 327 cm),
- kasztanowiec biały (wysokość 19,0 m, średnica korony 14,0 m),

c) drzewa egzotyczne – gatunki charakterystyczne dla parków krajobrazowych z XIX w.:

- jesion wyniosły odm. „Pendula”,
- wiąz szypułkowy,
- lipa krymska,
- jesion pensylwański,
- jesion amerykański,
- dąb czerwony;

4) dla drzew wymienionych w pkt 3 obowiązują wymogi szczegółowe zawarte w §16;
5) na obszarze objętym planem nie występują: zainwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
6) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
7) obowiązuje zakaz lokalizacji usług o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej.

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

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

1) obszar objęty planem obejmuje park im. I. Paderewskiego – pozostałość po dawnym zespole dworskim należącym do rodu Szweycerów – wpisany do rejestru zabytków decyzją Łódzkiego Konserwatora Zabytków jako „Park dworski w Rzeczycy”, nr rej. 796 z 1967-12-27;
2) określa się zasady zagospodarowania parku z uwzględnieniem jego wartości kulturowych;
3) obowiązuje prowadzenie kompleksowych działań rewaloryzacyjnych w oparciu o projekt rewaloryzacji określający zakres prac pielęgnacyjno-porządkowych zgodnie z wymogami dla obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków zawartych w przepisach odrębnych;
4) ustala się dodatkowe formy ochrony w postaci projektowanych stref ochrony konserwatorskiej wyróżnionych na rysunku planu:

a) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, pokrywającą się z granicami obszaru wpisanego do rejestru zabytków, w której ochronie podlega układ kompozycyjny parku w stylu krajobrazowym oparty o układ wodny (struga i staw) z charakterystycznymi cechami:
   - geometrycznie kształtowana strefa wejściowa do budynku (elewacja frontowa i ogrodowa),
   - aleja obwodnicowa,
   - nasadzenia luźnych drzew i krzewów,
   - nasadzenia egzotycznych gatunków,
   - nasadzenia alejowe,

b) strefę obserwacji archeologicznej „**OW**”, obejmującą północny fragment obszaru objętego planem, w której:
   - ochronie podlegają stanowiska archeologiczne tworzące skupisko osadnicze o dużej wartości naukowej i historycznej,
   - w przypadku robót ziemnych lub dokonania zmian charakteru dotychczasowej działalności nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych związanych z prowadzoną inwestycją w formie nadzorów;

5) na obszarze objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

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

1) w obszarze objętym planem jako teren uznany w zmianie studium za obszar przestrzeni publicznych wskazuje się park im. I. Paderewskiego wraz z przestrzenią wokół dawnego obiektu przemysłowego przeznaczonego do celów użyteczności publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP/U**;
2) szczegółowe wymogi wynikające z potrzeb kształtowania terenu, o którym mowa w pkt 1 sformułowano w Rozdziale 3;
3) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią:
   a) teren zieleni parkowej z towarzyszącymi programem usługowym oznaczony symbolem **ZP/U**,
   b) tereny komunikacji oznaczone symbolem **KD** (drogi publiczne).

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

1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
2) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy;
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
4) maksymalną wysokość zabudowy;
5) kąt nachylenia połaci dachowych;

6) minimalną ilość miejsc do parkowania.

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

1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
2) ze względu na faktyczne uwarunkowania: własność komunalna oraz charakter zagospodarowania (park ujęty w rejestrze zabytków), odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

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

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

§12. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i tymczasowych obiektów budowlanych z dopuszczeniem innych obiektów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

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

1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez istniejące drogi publiczne (**KD**):
   a) ul. Ks. J. Kitowicza – drogę główną (G),
   b) ul. I. Mościckiego – drogę zbiorczą (Z),
   c) ul. Parkową – drogę dojazdową (D);
2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wymienionych w pkt 1 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3.

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

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę do celów konsumpcyjnych, użytkowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej,
   b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej stosownie do potrzeb rozwojowych,
   c) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych;
2) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
   a) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu

zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni,

b) docelowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,

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

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

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

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

c) dopuszcza się lokalizację sieci średniego napięcia 15kV oraz nowej stacji transformatorowej SN/nN, wyłącznie jako wnętrzowej wolno stojącej lub wbudowanej.

d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej do 100 kW;

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

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,

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

7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną: dopuszcza się projektowaną sieć telekomunikacyjną jako kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg;

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

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

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

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

1) teren zieleni parkowej z towarzyszącym programem usługowym oznaczony symbolem **ZP/U**;
2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem **KD**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 i wyróżnionych na rysunku planu wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania

§16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) zieleń parkowa z towarzyszącym programem usługowym, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
   b) usługi publiczne z możliwością usług komercyjnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
   c) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym służące do wydarzeń kulturalnych integrujących lokalną społeczność, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
   d) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
   e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
2) warunki scalania i podziału terenu na działki zgodnie z §10;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie ustala się;
4) warunki zagospodarowania terenu:
   a) obowiązuje zachowanie podworskiego parku z układem wodnym z obowiązkiem przeprowadzenia jego rewaloryzacji,
   b) program rewaloryzacji historycznego założenia powinien obejmować:
      – zachowanie i uczytelnienie układu kompozycyjnego opartego na układzie wodnym oraz ochronie starodrzewu z położeniem nacisku na podwyższenie walorów: przyrodniczego i krajobrazowego,
      – dostosowanie wprowadzanego zróżnicowanego programu użytkowego i związanych z nim elementów zagospodarowania do charakteru zabytku i współczesnych potrzeb,
      – renowację zieleni parkowej z działaniami pielęgnacyjnymi, konserwacyjnymi, niezbędnymi wycinkami i uzupełnieniem historycznego drzewostanu,
      – renowację układu wodnego z zachowaniem jego geometrii,
   c) w kompozycji parkowej obowiązuje uwzględnienie podstawowych elementów układu kompozycyjnego wymienionych w §5 ust. 1 pkt. 3,
   d) dla zieleni parkowej obowiązują zakazy:
      – sadzenia w historycznej części parku nowych, obecnie powstających odmian roślin krajowych i importowanych,
      – sadzenia drzew i krzewów w formach i kształtach nieodpowiadających charakterowi nasadzeń parków krajobrazowych,

- wycinania najbardziej wartościowych drzew, poza będącymi w złym stanie sanitarnym zagrażającym bezpieczeństwu użytkowników parku, wskazane do wycinki z innych powodów w wyniku dobrze uzasadnionej kolizji z projektem rewaloryzacji z uwzględnieniem przesadzenia lub nasadzeń zastępczych,

e) dla drzew posiadających status pomnika przyrody, zaznaczonych na rysunku planu i wymienionych w §6 ust. 1 pkt 3 lit. a, w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z wymogami dotyczącymi ochrony pomnika przyrody zawartymi w przepisach odrębnych,

f) dla drzew okazowych posiadających walory pomnikowe oraz drzew reprezentujących egzotyczne gatunki wymienionych w §6 ust. 1 pkt 3 lit. b, c obowiązuje ich ochrona i zakaz likwidacji z zastrzeżeniem zawartym w pkt 4 lit. d, tiret trzeci oraz zakaz działań w ich bezpośrednim sąsiedztwie mogących mieć na nie niekorzystny wpływ,

g) dla podkreślenia walorów kulturowych parku należy wprowadzić funkcję dydaktyczną w postaci tablic informujących o tematyce historycznej związanej z parkiem i gminą,

h) dla ścieżek, alejek i innych elementów wyposażenia obowiązują:
   - zakaz nawierzchni betonowych,
   - ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery, tablice informacyjne, tablice ścieżki dydaktycznej, tabliczki opisujące drzewa pomnikowe i okazowe w formie i kolorystyce dostosowanej i uwzględniającej zabytkowy charakter parku, zwłaszcza układ kompozycyjny i krajobrazowe otoczenie,

i) w zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie oznaczonych na rysunku planu stref funkcjonalnych:
   - strefy zieleni urządzonej,
   - strefy wejściowej,
   - strefy lokalizacji usług obejmującej fragmenty terenu oznaczone na rysunku planu literami A i B,

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

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

l) w zakresie ochrony akustycznej:
   - dla fragmentów terenu oznaczonych jako strefa zieleni urządzonej oraz strefa wejściowa obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych, dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
   - dla fragmentu terenu oznaczonego jako strefa lokalizacji usług oznaczona na rysunku planu literą A tylko dla funkcji związanej z czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w porze dziennej, w przypadku innych funkcji, zgodnie z przepisami odrębnymi brak wymagań akustycznych,

- fragment terenu oznaczony jako strefa lokalizacji usług oznaczona na rysunku planu literą B, zgodnie z przepisami odrębnymi nie podlega kwalifikacji akustycznej;

5) warunki zagospodarowania stref funkcjonalnych:
   a) w strefie zieleni urządzonej:
      - dopuszcza się zróżnicowane elementy infrastruktury parkowej związane ze zróżnicowanymi funkcjami parku, tj.: ścieżka zdrowia, letnia scena z widownią, rzeźby ustawione w charakterystycznych punktach, ogród sensoryczny, plac zabaw dla dzieci, labirynt z rosarium, ścieżka dydaktyczna o tematyce przyrodniczej i historycznej, tablice informacyjne, pomost widokowy, mostki w miejscach skrzyżowania ścieżek ze strugą itp. w formie i kolorystyce dostosowanej i uwzględniającej zabytkowy charakter parku, zwłaszcza układ kompozycyjny i krajobrazowe otoczenie,
      - dla letniej sceny obowiązują: drewniana konstrukcja, lokalizacja na zamknięciu głównej osi widokowej, o której mowa w §5 ust.1 pkt 3 lit. a oraz powiązanie z aleją obwodnicową,
      - obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc parkingowych,
   b) w strefie wejściowej związanej z głównym wejściem do parku:
      - obowiązuje lokalizacja stojaków na rowery i koszy na śmieci,
      - dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych oraz tablic ścieżki dydaktycznej,
      - obowiązuje zakaz lokalizowania miejsc parkingowych,
   c) w strefie lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu literą A ustala się:
      - zagospodarowanie w formie dawnego obiektu przemysłowego dostosowanego do potrzeb użyteczności publicznej (usługi administracji, kultury itp.) wraz z niezbędnym zapleczem,
      - miejsca parkingowe w minimalnej ilości 25 stanowisk o nawierzchni przepuszczalnej,
      - maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni terenu,
      - intensywność zabudowy: minimalna – 0,2, maksymalna – 0,4,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
      - miejsca parkingowe w minimalnej ilości 25 stanowisk,
   d) w strefie lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu literą B ustala się:
      - zagospodarowanie z wykorzystaniem istniejącego obiektu straży pożarnej z dopuszczeniem jego przebudowy, rozbudowy i możliwością lokalizacji usług publicznych lub/i usług komercyjnych wraz z niezbędnym zapleczem,
      - maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni terenu,
      - intensywność zabudowy: minimalna – 0,2, maksymalna – 0,8;
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
      - miejsca parkingowe w minimalnej ilości:

- działalność straży pożarnej: dla samochodów ratowniczo-gaśniczych lub specjalnych: 2 stanowiska stałe; dla samochodów osobowych: 1 stanowisko na 2 osoby zatrudnione,
- biura – 25 stanowisk na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- usługi, w tym handel – 15 stanowisk na 1000 m^2 powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m^2,
- usługi gastronomii – 20 stanowisk /100 miejsc konsumpcyjnych,
- usługi zdrowia – 1 stanowisko /100 m^2 powierzchni użytkowej,

e) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 5,lit.c, tiret pierwszy oraz lit.d, tiret pierwszy obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

6) warunki dla istniejącej i projektowanej zabudowy:
   a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
   b) w strefie lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu literą A:
      - maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
      - kąt pochylenia połaci dachowych $15^{O} – 45^{O}$,
      - dla budynku poprzemysłowego dostosowywanego dla nowych funkcji obowiązuje przekształcenie z użyciem nowoczesnych materiałów, zastosowanie rozwiązań łączących współczesną architekturę z elementami nawiązującymi do historycznej zabudowy dworkowej (podkreślenie wejścia frontowego od strony podjazdu, od strony południowej – parkowej – taras, itp.),
   c) w strefie lokalizacji usług oznaczonej na rysunku planu literą B:
      - maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
      - kąt pochylenia połaci dachowych $0^{O} – 30^{O}$,
      - w ramach rozwiązań architektonicznych oraz doboru materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowana elewację widoczną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-G** – ul. Ks. J. Kitowicza, obowiązuje zakaz lokalizacji zaplecza od strony tej ulicy,
   d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie bieli oraz jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
   e) zakaz umieszczania na elewacji frontowej urządzeń technicznych tj. klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne.

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

1) wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami:
   a) **1KD-G** – droga główna,
   b) **2KD-Z** – droga zbiorcza,

c) **3KD-D** – droga dojazdowa;

2) dla terenów, o których mowa w ust.1 pkt 1 ustala się:
   a) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenów,
   b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenów.

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

1) dla ul. Ks. J. Kitowicza – drogi wojewódzkiej nr 726 relacji Rawa Mazowiecka – Opoczno, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-G**:
   a) północno-zachodnią linię rozgraniczającą wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 6,0 do 9,0 m od granicy działki drogowej,
   b) lokalizację zatoki autobusowej wraz z przystankiem autobusowym;
2) dla ul. I. Mościckiego – drogi powiatowej DP4309E relacji Rzeczyca – Królowa Wola, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD-Z**: północno-zachodnią linię rozgraniczającą wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu w odległości od 6,0 do 10,0 m od granicy działki drogowej;
3) dla ul. Parkowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD-D**:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 11,0 do 13,0 m,
   b) obowiązuje odtworzenie alei lipowej podkreślającej historyczną oś widokową, o której mowa w §5 ust.1 pkt 3 lit. a.

3. Dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KD-D** oraz fragmentu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-G** znajdujących się w wyznaczonej na rysunku planu strefie obserwacji archeologicznej – „**OW**”, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, 2 obowiązują wymogi ustalone w §7 ust.1 pkt 4 lit.b.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§18. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778): ze względu na rodzaj własności (komunalna) oraz charakter zagospodarowania (zieleń i usługi publiczne, drogi), dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **ZP/U**, **1KD-G**, **2KD-Z**, **3KD-D** nie ustala się stawki procentowej.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rzeczyca.

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

Przewodniczący

Rady Gminy Rzeczyca