

UCHWAŁA NR XXVIII/151/05

RADY GMINY STRZELCE

z dnia 29 czerwca 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Strzelce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) oraz art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz. 1492) oraz Uchwały Nr XII/76/03 Rady Gminy Strzelce z dnia 30.12.2003 r.

Rada Gminy Strzelce uchwała, co następuje

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Strzelce, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar miejscowości Strzelce;

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały;

3. Załącznikami do Uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3,
- 4) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium – Zał. Nr 4.

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. Plan nie określa:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy;
- 2) granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

3. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice ustaleń planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów- granice stref ochrony konserwatorskiej;
- 6) klasy techniczne dróg i ulic.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą;
- 2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu;

- 4) **liniach podziału na działki budowlane** - rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 1 m;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **ustalonych lub nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych);
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m² stosownie do przepisów szczególnych;
- 8) **funkcja usługowa w zakresie usług konsumpcyjnych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług związanych z zaspakajaniem potrzeb ludzkich dla konsumpcji indywidualnej i zbiorowej takich jak:
 - a) handel detaliczny, gastronomia,
 - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów,
 - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
 - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
 - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
 - f) niepubliczne komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
 - g) inne usługi osobiste.
- 9) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - jest to wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy).

§ 4. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym **przeznaczeniu**:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**;

- 4) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług celu publicznego oznaczone symbolem **UP**;
- 5) tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**;
- 6) tereny rolnicze oznaczone symbolem **R**;
- 7) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolem **P**;
- 8) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP**;
- 9) teren cmentarza **ZC**;
- 10) tereny wód powierzchniowych **WS**;
- 11) tereny dróg publicznych w kategoriach:
 - a) ulicy głównej ruchu przyspieszonego – **KDGP**,
 - b) ulicy zbiorczej- **KDZ**,
 - c) ulicy lokalnej- **KDL**,
 - d) ulicy dojazdowej – **KDD**.
- 12) tereny dróg wewnętrznych - **KW**, ciągów pieszo-jezdnych **KPj**;
- 13) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) stacje transformatorowe- **E**,
 - b) stacje wodociągowe - **W**,
 - c) obiekty i urządzenia gospodarki ściekowej – **K**,
 - d) stacje redukcyjno – pomiarowe gazu I^o - **G**.

Rozdział II

Ogólne ustalenia Planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązuje:

- 1) ochrona układu ruralistycznego poprzez zachowanie historycznego układu przestrzennego – ulicówki i zachowanie elementów: historycznego układu drożnego oraz zespołu pałacowo-parkowego i zespołu kościoła parafialnego;
- 2) dostosowanie architektury obiektów do regionalnych i lokalnych tradycji;
- 3) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 3 kondygnacji (10,5 m) na terenach **MN**, i wysokości obiektów na terenach przemysłowych **P** do 12 m;
- 4) dla terenów przyległych do obiektów zabytkowych należy przyjąć zasadę zagospodarowania zapewniającego właściwą ich ekspozycję;

- 5) realizacja ogrodzeń przy drogach publicznych w linii rozgraniczającej ulic ustalonej w pasie lub poza nimi w granicach działki; zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych z wyjątkiem ogrodzeń kamiennych;
- 6) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) szczególnie staranne kształtowanie elementów architektury obiektów na terenach przyległych do ulicy **KDGP**;
- 8) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych na terenach przyległych do ulicy **KDGP**;
- 9) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic **KDGP**, **KDZ**;
- 10) utrzymywanie obiektów oraz stosownego do funkcji obiektu zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się:

- 1) w granicach objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe,
 - b) inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
- 2) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem **P**;
- 3) utrzymanie zadrzewień wzdłuż granic zespołu folwarcznego;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii;
- 5) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień, oczek wodnych i włączenie ich do zagospodarowania terenu oraz zachowanie naturalnego ukształtowania powierzchni terenu;
- 6) zagospodarowanie co najmniej 50% dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, 70% dla terenów **US**, 40% **U** i 30% **P** powierzchni każdej działki budowlanej zielenią urządzoną w postaci

drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi, z dominacją drzew liściastych oraz gatunków odpornych na zanieczyszczenia;

7) zachowanie cieków, rowów melioracyjnych i oczek wodnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowów i 3m od zbiorników wodnych;

8) wykorzystanie tradycyjnego materiału budowlanego (kamień, cegła) uzyskanego z rozebranych piwnic na terenach 8U do budowy ogrodzeń od strony drogi KDGP;

9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obiekty zabytkowe znajdujące się odpowiednio: w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej stanowią:

1) pałac (na terenie oznaczonym symbolem 25P) wraz z otaczającym drzewostanem i strefą ochrony konserwatorskiej 150m od budynku pałacu; Nr rejestru 500 z 1979r;

2) kościół parafialny (na terenie oznaczonym symbolem 27UP) pod wezwaniem św. Trójcy wraz ze strefą 50m od granic cmentarza przykościelnego nr rejestru 552 z 1985r;

3) zespół folwarczny: ogród warzywny, spichlerz i stodoła z końca XIX w., chlewnia z I poł. XIXw., obora z lat 20 –tych XXw., dwa magazyny z lat 30 –tych XXw., stodoła polna, fragment zachowanych torów kolejki wąskotorowej (na terenie oznaczonym symbolem 25P);

4) cmentarz parafialny;

5)obszar nawarstwień kulturowych z okresu średniowiecza (na terenach oznaczonych symbolem 26ZP₁, 24MN₁, 33MN₁, 27UP, 29MW oraz na fragmentach terenów 25P, 20MN₁, 22MN₁, 38MW, 28MN₁, 30MN₂, R);

6) plebania z 1900 roku (na terenie oznaczonym symbolem 33MN₁);

7) na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.

2. W stosunku do wymienionych w ust. 1 zabytków obowiązują następujące ustalenia:

1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami;

2) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej w odległości 150m od budynku pałacu;

3) utrzymanie zabytkowego charakteru założenia pałacowo-parkowego, wprowadzanie nowej zabudowy w obrębie zespołu pałacowego i folwarku w sposób utrwalający historyczne założenia;

4) bezwzględne zachowanie starodrzewu w parku i założenia parkowego w uzgodnieniu z WKZ;

- 5) zachowanie strefy ochrony konserwatorskiej dla Kościoła w odległości 50m od ogrodzenia cmentarza przykościelnego;
- 6) utrzymanie we właściwym stanie i podejmowanie działań, zabezpieczających przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją oraz prac konserwacyjnych lub remontowo – budowlanych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 7) zachowanie ogrodzeń: kamiennych i ceglanych otaczających zespół folwarczny z czterema bramami wjazdowymi: ceglane z furtką otaczające ogród ozdobny, ceglane i kamienne otaczające ogród warzywny jako waloru środowiska kulturowego wsi;
- 8) obiekty zabytkowe powinny być użytkowane przez jednego użytkownika zapewniającego wprowadzenie funkcji wykluczającej dewastację zabytków;
- 9) wszelka działalność związana z obiektami zabytkowymi i ich otoczeniem, w tym także zmiany własności, funkcji i użytkowania powinny być poprzedzone wydaniem wytycznych konserwatorskich i uzyskać zgodę WKZ.

3. Zagospodarowanie zabytku na cele użytkowe wymaga:

- 1) opracowania dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku i możliwości jego adaptacji;
- 2) wykonania i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków programu prac i konserwatorskich określającego zakres i sposób ich prowadzenia;
- 3) przygotowania uzgodnionego z właściwym Konserwatorem Zabytków programu zagospodarowania zabytku wraz z otoczeniem oraz dalszego użytkowania;
- 4) wykorzystania tradycyjnych materiałów budowlanych przy remontach i przebudowach.

4. W granicach stanowiska archeologicznego – obszaru nawarstwień kulturowych z okresu średniowiecza obowiązuje:

- 1) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji;
- 2) wymóg sprawowania nadzoru archeologicznego.

§ 8. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) ulice wg kategorii oznaczone odpowiednio symbolami o szerokości w liniach rozgraniczających:
 - a) KDGP główna ruchu przyspieszonego – 25m,
 - b) KDZ zbiorcze – 20m,
 - c) KDL lokalne – 15m i 20m,

d) KDD, KDD₁ dojazdowe – 10m, 12m.

2) tereny zieleni urządzonej ZP wraz z wodami powierzchniowymi;

3) tereny usług publicznych UP.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt. 1 dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych i urządzeń zgodnie z przepisami szczególnymi i w uzgodnieniu z zarządcą drogi (ulicy).

3. Obowiązuje zakaz sytuowania urządzeń reklamowych wolnostojących trwale związanych z gruntem w liniach rozgraniczających ulic.

4. Zasady zagospodarowania terenów wymienionych w ust.1 pkt 2, 3 zgodnie z § 22,18:

1) budynki użyteczności publicznej muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągnięty przez zastosowanie wyróżniającej się z otoczenia architektury lub rodzajów materiałów wykończeniowych elewacji zharmonizowanych z otoczeniem.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic i dróg. Dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic, przy zachowaniu przepisów szczególnych. Zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury (w tym liniowych) w liniach rozgraniczających dróg powiatowych – odstępstwa, w szczególnie uzasadnionych przypadkach mogą nastąpić wyłącznie za zgodą Zarządcy drogi. Warunki powyższe nie dotyczą przyłączy;

3) Możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem. W przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu z urządzeniami energetycznymi wnioskodawca poniesie koszty niezbędnej przebudowy:

a) na terenach zmeliorowanych wykonać przebudowę sieci drenarskiej w oparciu o projekt techniczny.

4) Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg gminny z ujęciem wody zlokalizowanym w Strzelcach, a w szczególności:

a) zapewnić awaryjne zasilanie stacji ujęcia wody dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych,

- b) dla terenów oznaczonych symbolem P, dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę na cele działalności gospodarczej,
- 5) Uporządkowana gospodarka ściekowa winna być oparta o zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej:
- a) dopuszcza się do czasu rozbudowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem P dopuszcza się realizację indywidualnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.
- 6) Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów ulicznych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające.
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących warunków:
- a) przyłącza energetyczne nn wykonać jako kablowe lub napowietrzne z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia (linia rozgraniczająca ulicy),
- b) stacje transformatorowe stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, a także poza liniami rozgraniczającymi ulic – z możliwością wydzielenia odrębnej działki, zgodnie z przepisami szczególnymi. Zabrania się umieszczania urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej – stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg powiatowych,
- c) dla linii napowietrznych 15 kV wyznacza się szerokość stref ograniczonego zagospodarowania od osi linii w każdą stronę po 5 m; w strefie tej obowiązuje:
- zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,
 - dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu opinii zarządcy sieci.
- 8) Zabezpieczenie w łączy telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczenie awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;
- 9) Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko wg regulacji gminnych;
- 10) Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii;

11) Zaopatrzenie w gaz przewodowy w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;

12) Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:

a) **KDGP** – tereny komunikacji kołowej, ulica główna ruchu przyspieszonego:

- szerokość w liniach rozgraniczających 25 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań stosownie do przepisów szczególnych lub wg wskazań na rysunku planu,
- ulica jednojezdniowa, dwupasmowa,
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania, zakaz budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje, w procesie przekształcania i podziałów terenu obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy,
- zachowuje się istniejące zjazdy indywidualne i publiczne usankcjonowane prawnie.

b) **KDZ** - tereny komunikacji kołowej, ulice zbiorcze:

- szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe o szerokości jezdni min. 6 m,
- obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania,
- zachowuje się istniejące, prawnie usankcjonowane zjazdy; ograniczenie liczby zjazdów w procesie przekształcania, podziałów terenów.

c) **KDL**, - tereny komunikacji kołowej, ulice lokalne:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m i 20m dla dróg powiatowych,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5 m
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych

d) **KDD**, **KDD₁** - tereny komunikacji kołowej, ulice dojazdowe:

- rozstaw linii rozgraniczających - 10m, 12m,
- ulice jednojezdniowe, dwupasmowe, szerokość jezdni min. 5 m,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- dopuszcza się realizację ulic jako ciągów pieszo – jezdnych,
- dla ulic **KDD₁** ustala się zamknięcie skrzyżowania z ulicą **KDGP** po rozbudowie lokalnego układu komunikacyjnego.

e) **KDPj** - ciąg pieszo – jezdny; dojazd do zakładu Hodowla Roślin

- rozstaw linii rozgraniczających - 10 m,
- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,

f) **KW** – tereny dróg wewnętrznych;

- rozstaw linii rozgraniczających - 8 m,

- bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - dopuszcza się realizację ulic jako ciągów pieszo – jezdnych,
- g) **40 KP, 37KP, 53KP, 54KP** - tereny zespołów miejsc parkingowych:
- urządzenie i zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

13) Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w pkt. 12.

- a) w stosunku do budynków istniejących na terenie pasa ulicznego, które nie powodują zagrożenia bezpieczeństwa ruchu, stosuje się odpowiednio przepisy o drogach publicznych,
- b) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających ulic,
- c) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających ulic lub w granicach działek,
- d) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające.

14) Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z rysunkiem planu w odległościach:

- a) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy głównej KDGP,
- b) 15 m, 10m, 6m od linii rozgraniczającej ulic zbiorczych KDZ,
- c) 10 m, 6m, 7m od linii rozgraniczającej ulic lokalnych KDL,
- d) 6 m od linii rozgraniczającej ulic dojazdowych KDD,
- e) określone powyżej nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do nowoprojektowanych, rozbudowywanych obiektów budowlanych; istniejąca zabudowa może być utrzymana i przebudowywana w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

15) Ustala się następujące zasady parkowania:

- a) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 12 m,
- b) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie,
 - dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,

c) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 15b) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki.

Rozdział III

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16MN₁, 20MN₁, 22MN₁, 24MN₁, 28MN₁, 33MN₁, 43MN₁, 47MN₁, 55 MN₁** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) funkcję uzupełniającą-usługową w zakresie usług bytowych (konsumpcyjnych) ;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenów **20MN₁, 22MN₁, 24MN₁, 33MN₁** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej, a ponadto fragment terenu **24MN₁** stanowi zabytkowy park; na części terenów **20MN₁, 22MN₁, 28MN₁, 24MN₁** oraz na terenach **24MN₁, 33MN₁, 55 MN₁** występuje stanowisko archeologiczne - obowiązują ustalenia § 7,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i odpowiednio do ustaleń w § 9, pkt. 14,
 - c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów,
 - d) zachowanie istniejących zjazdów na posesje z ulic KDGP i KDZ zgodnie z ustaleniami w § 9 pkt. 12; zakaz budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulicy KDGP, w procesie przekształcania, podziałów terenów obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy,
 - e) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej na terenach **16MN₁, 28MN₁** i 50% na pozostałych,
 - f) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - g) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące lub może być realizowana na odrębnych działkach,
 - h) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - i) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie bliźniaczo – szeregowej, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wolnostojącą,
 - j) na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i gospodarczych w granicy działki,

k) na terenach **16MN₁**, **28MN₁** , **43MN₁** dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicach działki,

l) zachowuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną z obiektami towarzyszącymi (garaże, budynki gospodarcze) z możliwością przekształceń w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,

ł) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 3 kondygnacje (10,5m),w tym poddasze użytkowe ,

b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45° , układ kalenic głównych równoległe do ulicy głównej, ulic zbiorczych i lokalnych,

d) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu,

e) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy wielorodzinnej, w dostosowaniu do walorów architektonicznych sąsiedztwa,

5) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) zgodnie z rysunkiem planu z dokładnością stosownie do wartości kartometrycznej mapy tj. +/- 1m lub z zachowaniem warunków pkt b) – e),

b) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 500m² z wyjątkiem działek z zabudową wielorodzinną,

c) minimalna szerokość frontu działki 20m,

d) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działki budowlanej i szerokości frontu przy realizacji zabudowy bliźniaczej lub szeregowej,

e) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,

f) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN₂**, **12MN₂**, **17MN₂**, **18MN₂**, **30MN₂**, **31MN₂**, ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) funkcję uzupełniającą-usługową w zakresie usług bytowych (konsumpcyjnych) ;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i odpowiednio do ustaleń w § 9, pkt. 14,
- b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów ,
- c) czasowe zachowanie istniejących wjazdów na posesje z ulic KDZ, zgodne z ustaleniami w § 9 pkt 12
- d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej na terenach 17MN₂, 30MN₂ i 50% na pozostałych,
- e) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- f) zachowane istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy, przekształceń zgodnie z przeznaczeniem terenu i z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w pkt 4),
- g) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące lub może być realizowana na odrębnych działkach,
- h) na terenach **17MN₂, 30MN₂** dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicach działki,
- i) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- j) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca,
- k) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- l) fragment terenu 30MN₂ położony w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 7.

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 3 kondygnacje (10,5 m),w tym poddasze użytkowe
- b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45° , układ kalenic głównych równoległe do ulic zbiorczych i lokalnych,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków do 14m,
- e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- a) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt b) – d),

- b) minimalna powierzchnia działki o funkcji podstawowej, mieszkaniowej jednorodzinnej - 800m²,
- c) minimalna szerokość frontu działki 20m,
- d) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
- e) ustala się dodzielnie do działek budowlanych na terenach 17MN₂ i 30MN₂ (sąsiadujących z działką Nr ewid. 30) odpowiednich części z działki Nr ewid. 30 według rysunku plan,
- f) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min.5m w liniach rozgraniczających.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14MN₃, 19MN₃, 32MN₃, 35MN₃**, ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zakaz realizacji innych funkcji;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i odpowiednio do ustaleń w § 9, pkt. 14,
 - b) obsługa komunikacyjna bezpośrednia z ulic lokalnych i dojazdowych,
 - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) dopuszcza się budowę jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych, w tym garaży w skali i formie architektonicznej dopasowanej do budynku mieszkalnego,
 - e) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - f) zabudowa mieszkaniowa realizowana jako wolnostojąca ,
 - g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 3 kondygnacje(10.5 m) w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 5 m,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45° , układ kalenic głównych równoległe do ulic zbiorczych i lokalnych,
 - d) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 16m,

e) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

a) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt b) – c),

b) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1500 m²,

c) minimalna szerokość frontu działki 25m.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29MW, 38MW** ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) funkcją uzupełniającą - usługową w zakresie usług bytowych, (konsumpcyjnych);

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) fragmenty terenów położone są w strefie konserwatorskiej; na części terenu **38MW** oraz na terenie **29MW** występuje stanowisko archeologiczne - obowiązują ustalenia § 7,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; zakaz budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulicy KDGP zgodnie z ustaleniami w § 9 pkt. 12; w procesie przekształcania, podziałów terenów obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy, utrzymanie istniejących dróg wewnętrznych,

d) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej lub terenu,

e) funkcja usługowa realizowana jako powierzchnie użytkowe wbudowane w obiekty mieszkaniowe lub jako obiekty wolno stojące,

f) dopuszcza się budowę budynków garażowych i gospodarczych,

g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 15 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 8 m,

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30-45°, możliwość przebudowy istniejących dachów płaskich,

d) na terenach MW zachowuje się istniejące obiekty z możliwością przebudowy, dobudowy uwzględniającej ustalenia planu i dostosowane do walorów architektonicznych obiektów w sąsiedztwie.

5) zasady i warunki scalania nieruchomości:

- a) przy podziale terenów uwzględnić szerokość dojazdów - 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
- b) dopuszcza się podziały i scalenia nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz poszerzenia wydzielonych dróg wewnętrznych, dojazdów do min. 5m w liniach rozgraniczających.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U₁**, **6U₁**, ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych,
- 2) zakaz realizacji innych funkcji,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) zachowanie istniejących zjazdów na posesje z ulic KDGP i KDZ zgodnie z ustaleniami w § 9 pkt. 12; zakaz budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulicy KDGP, utrzymanie istniejących dojazdów,
 - c) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni ,
 - d) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji,
 - e) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu,
 - f) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży,
 - g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 12 m (od poziomu terenu do kalenicy dachu),
 - b) układ połączeń dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, układ kalenicy głównej równoległy do ulicy głównej lub zbiorczej,
 - c) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej i do krajobrazu.
- 5) zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:
 - a) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji,
 - b) wydzielone drogi wewnętrzne - dojazdy do działek budowlanych nie mogą być węższe niż 5 m w liniach rozgraniczających.

§ 15.Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **39U₂, 34U₂** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa produkcyjna –rzemiosło (drobna wytwórczość);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni,
 - c) funkcja uzupełniająca nie może stanowić więcej niż 40 % powierzchni użytkowej,
 - d) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji z zachowaniem § 9 ust. 13, utrzymanie istniejących dojazdów,
 - e) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu,
 - f) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych,
 - g) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m (licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu),
 - b) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-40°, układ kalenicy głównej równoległe do ulicy zbiorczej, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem, formą i skalą do potrzeb technologicznych.
- 5) zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:
 - a) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji,
 - b) wydzielone drogi wewnętrzne - dojazdy do działek nie mogą być węższe niż 5 m w liniach rozgraniczających .

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U₃, 9U₃, 10U₃, 13U₃**, ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;
- 2) funkcję uzupełniającą - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; zakaz budowy nowych bezpośrednich zjazdów na

posesje z ulicy KDGP zgodnie z ustaleniami w § 9 pkt. 12; w procesie przekształcania, podziałów terenów obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy,

c) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji, obowiązuje § 9 ust.13,

d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni ,

e) funkcja uzupełniająca nie może stanowić więcej niż 50 % powierzchni użytkowej ,

f) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako budynek wolnostojący lub powierzchnia wbudowana w usługowy,

g) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczyć poza granice wyznaczonych terenów,

h) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,

i) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych,

j) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych w odległości mniejszej niż 50m od linii rozgraniczającej ulic KDGP i KDZ,

k) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą.

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

b) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, układ kalenicy głównej równoległe do ulicy głównej lub zbiorczej,

c) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej i do krajobrazu.

5) zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

a) zgodnie z rysunkiem planu lub z zachowaniem warunków pkt b) – d),

b) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji,

c) na terenach oznaczonych **10U₃** , **13U₃** minimalna powierzchnia działki 2000m².

d) wydzielone drogi wewnętrzne - dojazdy do działek nie mogą być węższe niż 5 m w liniach rozgraniczających.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **50U₄**, **46U₄**, **51U₄** ustala się:

1) funkcję podstawową – zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych;

2) funkcję uzupełniającą – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa produkcyjna – rzemiosło (drobna wytwórczość) ;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i przekształceń w ramach dopuszczalnych funkcji, obowiązuje § 9 ust.13,
- c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów, dla terenu 51U₄ ustala się obsługę komunikacyjną poprzez jeden zjazd – skrzyżowanie z drogą powiatową; zachowanie istniejących zjazdów na posesje z ulic KDGP i KDZ zgodnie z ustaleniami w § 9 pkt. 12; zakaz budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulicy KDGP, w procesie przekształcania, podziałów terenów obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy,
- d) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni ,
- e) funkcja uzupełniająca nie może stanowić więcej niż 40 % powierzchni użytkowej,
- f) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana jako wolnostojąca lub wbudowana w funkcję usługową,
- g) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice wyznaczonych terenów,
- h) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
- i) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych,
- j) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych w odległości mniejszej niż 50m od linii rozgraniczającej ulic KDGP i KDZ,
- k) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą.

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków - 12 m ,
- b) układ połaci dachowych - dachy dwu lub wielospadowe, układ kalenicy głównej równoległe do ulicy głównej lub zbiorczej,
- c) obowiązuje staranna architektura i jej dostosowanie gabarytem i formą do tradycji architektury regionalnej i do krajobrazu dla zabudowy mieszkaniowej oraz dostosowanie gabarytem, formą i skalą do potrzeb technologicznych dla zabudowy usługowej i produkcyjnej.

5) zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:

- a) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiekcie, przedsięwzięcia, inwestycji,
- b) na terenach oznaczonych **51U₄** minimalna powierzchnia działki 2000m²,
- c) wydzielone drogi wewnętrzne - dojazdy do działek nie mogą być węższe niż 5 m w liniach rozgraniczających.

§ 18.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5UP, 7UP, 27UP** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usług celu publicznego stosownie do przepisów szczególnych w tym:
 - a) **27UP** – zabytkowy kościół i cmentarz przykościelny wpisany do rejestru, położony w granicach stanowiska archeologicznego,
 - b) **5UP** – teren usług oświaty, **7UP** – teren usług administracji i ochrony zdrowia.
- 2) funkcję uzupełniającą: mieszkaniowa na potrzeby władających i użytkowników obiektów na terenach **5UP** ;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu **27UP** obowiązują ustalenia § 7,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; zakaz budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulicy KDGP zgodnie z ustaleniami w § 9 pkt. 12; utrzymanie istniejących dojazdów,
 - c) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy, dostosowanie architektury do tradycji architektury regionalnej, krajobrazu i walorów sąsiedztwa,
 - d) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki,
 - e) zakaz realizacji obiektów tymczasowych,
 - f) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczyć poza granice wyznaczonego terenu,
 - g) dopuszcza się zmianę funkcji usługowej na inną funkcję: mieszkaniową lub usługową o charakterze nieuciążliwym,
 - h) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów 5UP jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, dla terenów 7UP i 27UP jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 15 m, dopuszcza się wyższe na terenie 27UP
 - b) układ połaci dachowych: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30-40°,

c) obowiązuje staranna architektura dostosowana gabarytami i formą do regionalnych tradycji zabudowy i krajobrazu, a jednocześnie będąca identyfikatorem przestrzeni,

d) uwzględnienie lokalizacji w podpiwniczeniach budynków pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.

5) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) zakaz wydzielania odrębnych nieruchomości o wyłączonej funkcji mieszkaniowej.

§ 19. Dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **4US** ustala się:

1) funkcję podstawową - usługi w zakresie sportu, rekreacji, wypoczynku;

2) funkcję uzupełniającą: zabudowa np. rehabilitacyjna, odnowa biologiczna, usługi kosmetyczne związana z funkcją podstawową oraz obiekty małej architektury i zieleń urządzona;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 70 %,

b) zakaz realizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem ustawiania urządzeń cyrkowych, okresowych kiermaszy, wystaw i urządzeń zabaw i gier ruchowych,

c) dopuszcza się organizację imprez masowych,

d) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem,

e) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów.

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków - 10 m licząc od parteru terenu do kalenicy dachu,

b) obowiązuje staranna architektura dostosowana gabarytami i formą do regionalnych tradycji zabudowy i krajobrazu.

5) zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się dojazdy o szerokości min. 5 m w liniach rozgraniczających,

b) minimalna powierzchnia działki 0,5ha, powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2P₁, 25P**, ustala się:

1) funkcję podstawową - zabudowa produkcyjna, bazy i składy, usługi komunalne i obsługi rolnictwa;

2) funkcje uzupełniające - zabudowa usługowa;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) część terenu 25P stanowi zabytkowy park dworski wpisany do rejestru zabytków; fragment terenu 25P położony w granicach stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia § 7,
- b) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przekształceń w ramach przeznaczenia,
- c) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; zakaz budowy nowych bezpośrednich zjazdów na posesje z ulicy KDGP zgodnie z ustaleniami w § 9 pkt. 12; w procesie przekształcania, podziałów terenów obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej na terenach **2P₁**,
- e) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30%,
- f) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczyć poza granice wyznaczonego terenu,
- g) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2m wzdłuż granicy użytkowania zielenią izolacyjną - wysoką i niską,
- h) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
- i) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów w granicach działki,
- j) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko dla których wymagany jest raport OOS,

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków - 12 m,
- b) w szczególnych przypadkach dopuszcza się obiekty wyższe niż wymienione w pkt. 4a), udokumentowane wymogami technologicznymi,
- c) układ połaci dachowych -dachy dwu i wielospadowe z uwzględnieniem spadków połaci 20°-40°,
- d) w podpiwniczeniach budynków może być wymagane uwzględnienie pomieszczeń o wzmocnionej konstrukcji z przeznaczeniem dla ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.

5) zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji,
- b) dopuszcza się dojazdy o szerokości min. 8 m w liniach rozgraniczających.

§ 21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **41ZC** ustala się:

- 1) funkcję podstawową – cmentarz grzebalny;

2) zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- a) w stosunku do obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 7,
- b) zakaz wprowadzania innych funkcji,
- c) zachowanie i lokalizacja obiektów nowych sakralnych i domów pogrzebowych oraz rządzeń infrastruktury technicznej związanej z urządzeniami tych obiektów,
- d) w strefie ochrony sanitarnej o szerokości 50 m zakazuje się wszelkiej zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizowania ujęć wód, dopuszcza się lokalizację obiektów sakralnych, parkingów i innych urządzeń obsługi cmentarza.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **26ZP₁**, **21ZP₂**, **23ZP₂**, **49ZP₃**, **45ZP₂** ustala się:

1) funkcję podstawową - tereny zieleni urządzonej:

- a) zabytkowy pałac i park dworski wpisany do rejestru zabytków - **26ZP₁**,
- b) zieleń urządzoną typu - parki, skwery, zieleńce, zieleń przydomowa- **21ZP₂**, **23ZP₂**, **49ZP₃**, **45ZP₂**.

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką z wprowadzeniem gatunków rodzimych,
- b) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla terenu **26ZP₁** odpowiednio do przepisów z § 7 ust.2 i ust.3),
- c) na części terenu **21ZP₂** oraz na terenach **26ZP₁**, **23ZP₂** występuje stanowisko archeologiczne, teren **23ZP₂** i fragment terenu **21ZP₂** położony w strefie konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 7,
- d) dopuszcza się budowę chodników, ścieżek rowerowych, alejek spacerowych, obiektów małej architektury,
- e) dopuszcza się budowę ciągu pieszo-jezdnego na terenach **21ZP₂**,
- f) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 80% w parku,
- g) maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- h) zachowanie strefy wolnej od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od krawędzi skarpy zbiorników wodnych,
- i) dla terenów wód powierzchniowych obowiązują ustalenia § 23.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **42WS**, **44WS**, **48WS** - tereny wód śródlądowych stojących ustala się:

1) zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód na terenach 42 WS i 44WS polegające m.in. na:

- przerzutach wody,
 - korzystanie z wody na potrzeby gospodarcze,
 - korzystanie z wód do celów energetycznych,
 - poborze oraz odprowadzaniu wód,
 - korzystaniu z wody na potrzeby działalności gospodarczej i rolniczej,
- b) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
- c) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno meteorologicznej stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
- d) dopuszcza się możliwość wykorzystania dla celów sportowo- rekreacyjnych i lokalizację urządzeń sportów wodnych,
- e) zachowanie strefy wolnej od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od krawędzi skarpy zbiorników wodnych.

§ 24.1. Dla terenów związanych z infrastrukturą techniczną:

- 1) oznaczonych symbolem **1W** - obiekty do zaopatrzenia w wodę;
- 2) oznaczonych symbolem **52K** - obiekty służące do gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków;
- 3) oznaczonych symbolem **E** - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 4) oznaczonych symbolem **36G** – obiekty stacji redukcyjno – pomiarowej gazu.

2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje staranne zagospodarowanie oraz architektura budynków i budowli harmonizująca z krajobrazem;
- 2) zaleca się obsadzenie granic lokalizacji zielenią;
- 3) dla terenu stacji redukcyjno – pomiarowej I^o ustala się strefę zagrożenia wybuchem o szerokości – 15 m od granic działki z zakazem zabudowy na pobyt ludzi.

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

- 1) tereny otwarte rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej,

c) na fragmencie terenów R występuje stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia § 7,

d) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:

- stosowanie materiałów naturalnych,
- wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
- kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
- zakaz grodzenia.

§ 26. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy

1. Na terenach 29MW, 38MW, 8U₃, 39U₂, 25P w ramach rehabilitacji zabudowy ustala się następujące działania:

- 1) rozbiórkę obiektów w złym stanie technicznym;
- 2) uporządkowanie i uzupełnienie zabudowy zgodnie z § 13, 15, 16 i 20;
- 3) część terenu 25P stanowi zabytkowy pałac i park dworski – obowiązują ustalenia § 7.

Rozdział IV

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 27. Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowane uchwaleniem niniejszego planu ustala się wysokości 10%

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzelce.

§ 29. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Strzelce

Józef Dąbrowski

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVIII/151/05
Rady Gminy Strzelce
z dnia 29 czerwca 2005r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Strzelce” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy przebudowa i budowa dróg publicznych: ulic lokalnych KDL (oprócz dróg powiatowych o tej funkcji), dojazdowych KDD, sieci infrastruktury technicznej: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia ulic. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

wykup gruntu w celu poszerzenia w/w ulic do wymaganych parametrów oraz realizacji nowych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 88.200 zł. Wykup następować będzie sukcesywnie - etapowo i w pierwszym etapie powinien obejmować tereny przeznaczone pod ulice lokalne.

budowa sieci wodociągowej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt kształtuje się na poziomie ok. 76.500 zł. Realizacja według potrzeb.

budowa sieci kanalizacji sanitarnej (rozbudowa istniejących systemów). Koszt ok. 760.000,-zł.

1. budowa sieci kanalizacji deszczowej. Koszt ok. 176.000,-zł.

2. realizacja oświetlenia ulic - koszt ok. 316.500,-zł

6. budowa i modernizacja (utwardzenie) istniejących i planowanych ulic - obciążenie gminy z tego tytułu kształtuje się na obecne ceny w wysokości ok. 3.100.000 zł. Priorytetem jest modernizacja istniejącego układu ulic lokalnych.

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Strzelce

Józef Dąbrowski

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXVIII/151/05
Rady Gminy Strzelce
z dnia 29 czerwca 2005r.**

Stwierdzenie zgodności Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzelce” z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 poz.1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami), art.20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) stwierdza się:

§ 1

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Strzelce” jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce”.

UZASADNIENIE

Tereny objęte opracowaniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Strzelce” zostały określone w „Studium” jako „obszary wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

Wiceprzewodniczący
Rady Gminy Strzelce

Józef Dąbrowski

GRANICE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW: STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ / PARKU

OBIEKTY: WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW / PODLEGAJĄCE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ

GRANICE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW: STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ / PARKU

OBIEKTY: WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW / PODLEGAJĄCE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ

**GRANICE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW:
STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ / PARKU**

**OBIEKTY: WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW /
PODLEGAJĄCE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ**

GRANICE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW:
STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ / PARKU

OBIEKTY: WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW /
PODLEGAJĄCE OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ