

**UCHWAŁA NR IV/33/19  
RADY GMINY STRZELCE**

z dnia 12 marca 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr. ewid. 89/7, 89/8, 89/13,  
i 144/2 w miejscowości Sójki gmina Strzelce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994, zmiany: poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60) oraz na podstawie Uchwały Nr XXXV/185/2018 Rady Gminy Strzelce z dnia 27.06.2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów miejscowości Sójki gmina Strzelce” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/131/2017 Rady Gminy Strzelce w dniu 29.03.2017 r. – dla działek nr ewid. 89/7, 89/8, 89/11 i 89/13 w m. Sójki i Uchwały Nr XXXVI/195/2018 z dnia 10.08.2018 r. zmieniającej w/w Uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Sójki gmina Strzelce” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/131/2017 Rady Gminy Strzelce w dniu 29.03.2017 r. – dla działek nr ewid. 89/7, 89/8, 89/11 i 89/13 w miejscowości Sójki, gmina Strzelce – Rada Gminy stwierdza: **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 89/7, 89/8, 89/13 i 144/2 w miejscowości Sójki, gmina Strzelce** nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce. W Studium działki nr ewid. 89/7, 89/8, 89/13 i 144/2 są wskazane jako zespół dworsko – parkowy położony w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworskiego, oraz uchwała:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 89/7, 89/8, 89/13 i 144/2 w miejscowości Sójki gmina Strzelce, zwany dalej „planem”.**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. Plan obejmuje:**

- 1) obszar położony w granicach wskazanych na rysunku planu sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000 – Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) granice obszaru, na którym obowiązują ustalenia planu oznaczono znakiem graficznym oraz literami kolejno od A do O na Załączniku Nr 1 i obejmują działki nr ewid. 89/7, 89/8, 89/13 i 144/2 położone w miejscowości Sójki, gmina Strzelce.

**§ 2. Załącznikami do uchwały są:**

- 1) wymieniony w §1 ust.1 rysunek planu stanowiący integralną część uchwały – Załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu – Załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Załącznik Nr 3.

**§ 3. Plan zawiera następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachu;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy.

#### **§ 4. Plan nie wprowadza ustaleń, które przedmiotowego obszaru nie dotyczą, a mianowicie:**

- 1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

#### **§ 5. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone odpowiednio numerowanymi symbolami-literowymi;
- 5) strefa zagospodarowania urządzeniami rekreacji i wypoczynku w powiązaniu z istniejącym zbiornikiem wodnym oznaczonym symbolem 1.WS.

2. Na rysunku planu pozostałe oznaczenia są informacjami.

#### **§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony niniejszą uchwałą;
- 2) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zmianami);
- 3) **obszar planu** – należy przez to rozumieć teren w granicach wskazanych na rysunku planu – załącznik Nr 1, to jest w granicach, w których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerowanym symbolem literowym, stosownie do przeznaczenia terenu;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć obowiązujące linie, które dzielą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; wszystkie linie rozgraniczające przebiegają po osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego, linie pokrywające się z granicami działek posiadają swoje odwzorowanie w dokumentach prawnych;
- 6) **podstawowym przeznaczeniu** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie działki budowlanej stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – rozumie się przez to dodatkowe, uzupełniające przeznaczenie związane z przeznaczeniem podstawowym. Funkcje uzupełniające mogą być realizowane równocześnie z przeznaczeniem podstawowym lub po zrealizowaniu funkcji podstawowej;
- 8) **intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć ustaloną jako maksymalną nieprzekraczalną granicę usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogę lub do granic przyległych nieruchomości; poza linie zabudowy wykraczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony lub inne części budynków, lecz nie więcej niż 1,5 m oraz zajmować łącznie powierzchnię nie większą niż 10 m<sup>2</sup> w rzucie poziomym. Elewacje winny być realizowane odpowiednio: bezpośrednio przy liniach zabudowy lub równoległe bądź prostopadłe do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Linie zabudowy przebiegają wzdłuż osi głównej linii będącej elementem użytego obowiązującego znaku graficznego;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę usytuowania elewacji budynków, które winny być realizowane bezpośrednio przy obowiązujących liniach zabudowy, poza którą nie mogą wystawać żadne elementy budynków. Linie zabudowy przebiegają wzdłuż osi głównej linii będącej elementem użytego obowiązującego znaku graficznego;
- 11) **miejscach do parkowania** – należy rozumieć przez to miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na danym terenie; miejsca te mogą być urządzone wyłącznie jako pojedyncze lub zgrupowane niezadaszone place postojowe;
- 12) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do prowadzenia działalności gospodarczej zakwalifikowanej do usług konsumpcyjnych, zgodnie z przepisami dotyczącymi systemu identyfikacji podmiotów gospodarki narodowej; należy przez to rozumieć wszelkie czynności związane bezpośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności, usługi bytowe, powszechnego zapotrzebowania, pod warunkiem, że stosownie do ustaleń w § 8 pkt 3) uchwały nawiązują i nie kolidują z historyczną funkcją zabytkowego terenu i obiektów;
- 13) **urządzeniach rekreacji i wypoczynku** – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury i altany;
- 14) **proekologicznych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć takie technologie, które nie powodują przekroczenia standardów emisji gazów i pyłów do powietrza, określonych w przepisach odrębnych jak np. gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki itp.;
- 15) **bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć możliwość zjazdu z działki budowlanej na istniejące drogi publiczne.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 7. 1. **Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania** oraz wskazuje się je na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznacza symbolami literowymi wg podstawowego przeznaczenia terenu:

- 1) **ZP/U** – tereny zieleni parkowej z zabudową usługową nawiązującą i nie sprzeczną z historyczną funkcją terenu;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej nawiązującej i nie sprzecznnej z historyczną funkcją terenu;
- 3) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 4) **WS** – wody powierzchniowe – staw.

2. Na całym obszarze objętym planem, nie dopuszcza się wprowadzania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem dopuszczonego ustaleniami planu w § 11 ust. 1 pkt 3).

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości określono w ustaleniach dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

§ 8. **Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązują wszystkie warunki określone w ustaleniach planu, a w szczególności dot. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego;

- 2) obowiązuje szczególnie staranne zagospodarowanie oraz użytkowanie terenów i obiektów z zachowaniem standardów i warunków wynikających z zasad ochrony konserwatorskiej;
- 3) nie dopuszcza się wprowadzania usług nie nawiązujących i kolidujących z historyczną funkcją zabytkowego parku, dworu i podwórza gospodarczego; dopuszcza się w szczególności usługi kultury, hotelarstwa i gastronomii, opieki społecznej, wypoczynku i rekreacji;
- 4) teren i obiekty dawnego podwórza gospodarczego należy poddać rewitalizacji;
- 5) architektura nowych obiektów i stosowane materiały budowlane winny być dostosowane do zabytkowej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zharmonizowane z walorami zabytkowego dworu;
- 6) nowe obiekty budowlane nie mogą posiadać dominujących gabarytów i agresywnych form architektonicznych w stosunku do obiektu dworu;
- 7) nie dopuszcza się na elewacjach stosowania okładzin z sidingu, obowiązuje stosowanie pastelowych odcieni w kolorystyce obiektów budowlanych;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów z materiałów w kolorze szarym w nawiązaniu do pokrycia dachu dworu lub w kolorze dachówki ceramicznej.

**§ 9.1. Na całym obszarze objętym planem, ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) istniejący na terenie drzewostan podlega ochronie stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia istniejącej zieleni parkowej;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów powierzchnią biologicznie czynną stosownie do ustalonego procentowego udziału tej powierzchni dla poszczególnych terenów;
- 4) zabytkowy budynek dworu stanowi dominujący, funkcjonalny wyróżnik architektoniczno – przestrzenny, zabudowa i zagospodarowanie obszaru planu nie może naruszać tej dominacji i kolidować z funkcją dworu;
- 5) wskazuje się linie zabudowy i zawężony zakres dopuszczonej nowej zabudowy mającej na celu właściwą ekspozycję dworu oraz utrzymanie wglądu i powiązań widokowych obiektów i terenu;
- 6) ustala się zakaz dokonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 7) dopuszcza się dokonywanie zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te służą ochronie przyrody lub racjonalnemu zagospodarowaniu terenu parku;
- 8) zbiornik wodny – staw, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.WS należy zachować i włączyć do zagospodarowania strefy, o której mowa w § 5 ust.1 pkt 5);
- 9) obowiązuje ochrona urządzeń melioracyjnych, a kolizje z urządzeniami melioracji należy rozwiązywać stosownie do przepisów odrębnych;
- 10) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz wszelkiej działalności usługowej powodującej wytwarzanie odpadów niebezpiecznych;
- 11) obowiązuje zabezpieczenie środowiska przed emisją szkodliwych fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi;
- 12) zaopatrzenie obiektów w ciepło dla celów grzewczych i bytowych ustala się w systemie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, pompy ciepła; dopuszcza się stosowanie węgla w formie wzbogaconej, o niskiej zawartości siarki;
- 13) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekami, w szczególności zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i wód, w przypadku wytwarzania ścieków technologicznych obowiązują rozwiązania określone w przepisach odrębnych;
- 14) obowiązuje uporządkowana, selektywna gospodarka odpadami stałymi, zgodnie z regulacjami gminnymi, ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych.

2. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu dotyczące poszczególnych terenów: zabudowy zamieszkania zbiorowego dla oznaczonego na rysunku planu symbolami 2.ZP/U i 1.U oraz dla zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej dla oznaczonego symbolem 1ZP/U, stosownie do przepisów odrębnych.

**§ 10. Na całym obszarze objętym planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:**

- 1) wskazuje się, że obszar planu jest położony w podlegającym ochronie konserwatorskiej zabytkowym „Parku wraz z częścią podwórza gospodarczego oraz układem stawów wraz z obszarem przylegającym do granic parku na odległość 150 m” – wpis do rejestru zabytków nr 624 z dnia 01.08.1991 r. oraz z „Dworem z obszarem przylegającym do granic parku na odległość 150 m” – wpis do rejestru zabytków nr 492 z dnia 10.04.1979 r.;
- 2) wszelkie roboty budowlane winny być prowadzone za zgodą i pod nadzorem wojewódzkiego konserwatora zabytków stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, na której obowiązują przepisy odrębne;
- 4) obowiązuje zachowanie historycznych wartości kulturowych obiektów zabytkowych, w szczególności dworu w zakresie rozplanowania układu pomieszczeń i komunikacji;
- 5) obowiązuje zakaz nadbudowy i rozbudowy zabytkowego dworu, a przebudowa jest dopuszczalna pod warunkiem nie naruszania historycznej architektury;
- 6) zabytkowy budynek dworu stanowi dominujący, funkcjonalny wyróżnik architektoniczno – przestrzenny, zabudowa i zagospodarowanie obszaru planu nie może naruszać tej dominacji i kolidować z funkcją dworu;
- 7) obowiązuje ochrona walorów kulturowych zespołu dworskiego z parkiem oraz zabezpieczenie jego ekspozycji, utrzymanie wglądu i powiązań widokowych obiektów i terenu poprzez ustalenie ograniczonych, nieprzekraczalnych gabarytów i wskazanie linii zabudowy dla nowej zabudowy na obszarze planu;
- 8) należy zachować rozplanowanie kompozycyjne założenia parkowego wraz ze stawem jako chroniony krajobraz kulturowy; nowa zabudowa winna być podporządkowana i zharmonizowana z istniejącą zabytkową zabudową;
- 9) ochronie podlega drzewostan i obowiązuje jego systematyczna pielęgnacja jako integralny element kompozycji parku;
- 10) należy poddać rewitalizacji teren podwórza gospodarczego oznaczony symbolem 1.U; istniejące obiekty zabytkowe z możliwością zachowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, pod warunkiem podporządkowania i zharmonizowania ich z walorami kulturowymi terenu;
- 11) ochrona konserwatorska zobowiązuje dla nowej zabudowy ograniczenie jej wysokości i stosownego kształtowania geometrii dachów, a na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.U/ZP zastosowania powierzchni przeszklonych i szklanych elementów wykończeniowych;
- 12) dopuszcza się w obrębie wskazanej na rysunku planu strefie jej zagospodarowanie w powiązaniu ze zbiornikiem wodnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.WS urządzeniami rekreacji i wypoczynku o ograniczonych gabarytach;
- 13) ustala się odtworzenie i uzupełnienie zniszczonej przynależności zabytku będącej historycznym murem odgrodenia parku od terenów przyległych;
- 14) obowiązuje zakaz podziału działek; dopuszcza się scalenie działek objętych planem.

**Rozdział 3.**

**Ustalenia dotyczące wyodrębnionych terenów, ich przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania**

**§ 11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.ZP/U:**

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zielen parkowa z zabudową usługową nawiązującą i nie kolidującą z historyczną funkcją terenu stosownie do ustaleń § 8 pkt 3); istniejący zabytkowy dwór bez prawa rozbudowy nadbudowy, a przebudowa nie może naruszać jego historyczną architekturę.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) istniejący budynek socjalno – administracyjny bez prawa rozbudowy i nadbudowy,

- b) w budynku dworu dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako jeden lokal mieszkalny,
  - c) zagospodarowanie urządzeniami rekreacji i wypoczynku w powiązaniu ze zbiornikiem wodnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.WS we wskazanej na rysunku planu strefie,
  - d) miejsca do parkowania realizowane jako niezadaszone place postojowe,
  - e) drogi wewnętrzne i przejścia piesze.
- 3) Do czasu realizacji na obszarze planu zabudowy stałej, dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu poprzez:

a) usytuowanie tymczasowego obiektu do tymczasowego użytkowania zgodnego z określoną w ust. 1 pkt 1 funkcją usługową; obiekt może być realizowany wyłącznie jako namiot bankietowo – plenerowy nietrwale związany z gruntem,

b) namiot może być usytuowany w miejscu nie naruszającym parkową zieleń wysoką.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne dla strefy zagospodarowanej urządzeniami rekreacji i wypoczynku w powiązaniu ze zbiornikiem wodnym oznaczonym symbolem 1.WS, w odległościach 4,0 m i 29,0 m od granicy działki sąsiedniej nr ewid. 89/9, wg wskazania na rysunku planu.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,15,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,

d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80% powierzchni działki budowlanej; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleń parkowa z zastosowaniem gatunków właściwych dla siedliska.

3) Gabaryty zabudowy i geometria dachów:

a) zabudowa usługowa dworu wg historycznego stanu istniejącego: wysokość zróżnicowana, jedna i dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie do 11 m, dach dwu i wielospadowy o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia połaci dachowych do 35°, kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do zachodniej granicy działki nr ewid. 89/8,

b) zabudowa socjalno – administracyjna: wysokość – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m, dach dwu – lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 35°, główna kalenica równoległa do południowej granicy działki nr ewid. 89/8;

c) urządzenia rekreacji i wypoczynku o wysokości maksymalnie do 4,0 m.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) obiekty rekreacji i wypoczynku mogą być lokalizowane we wskazanej na rysunku planu strefie ograniczonej liniami zabudowy;

b) obiekt tymczasowy może być realizowany wyłącznie jako namiot bankietowo – plenerowy nietrwale związany z gruntem,

c) namiot może być usytuowany w miejscu nie naruszającym parkową zieleń wysoką,

d) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w ust. 1 pkt. 1), 2) i 3).

3. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 9,

2) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,

3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej, stosownie do przepisów odrębnych,

- 4) obowiązuje minimalna powierzchnia biologicznie czynna ustalona w ust. 2 pkt 2 d),
- 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń § 9 ust. 1 pkt 10).

4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi istniejąca powiatowa droga publiczna oznaczona KDZ położona poza obszarem planu oraz droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDW, powiązana z drogą publiczną położoną poza obszarem planu.

5. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania dla pojazdów w ilości co najmniej:

- 1) dla funkcji usługowych – jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dwa miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) dla lokalu mieszkalnego – dwa miejsca do parkowania.

6. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje zakaz podziału działki;
- 2) dopuszcza się scalenie działki nr ewid. 89/8 z działkami nr ewid. 89/7 i 89/13.

#### **§ 12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.ZP/U:**

1. Ustala się:

a) zieleni parkowa z zabudową usługową nawiązującą i nie kolidującą z historyczną funkcją terenu stosownie do ustaleń § 8 pkt 3).

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia rekreacji i wypoczynku,
- b) drogi wewnętrzne i przejścia piesze,
- c) miejsca do parkowania realizowane jako niezadaszone miejsca postojowe,
- d) dopuszcza się napowietrzną stację transformatorową z zachowaniem warunku określonego w §17 pkt 14).

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy dla zabudowy usługowej wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających teren, będących jednocześnie granicami obszaru planu, w odległościach odpowiednio 15,0 m, 8,0 m i 6,0 m wg wskazań na rysunku planu.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,30,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,10,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej; co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej winno być urządzone jako zieleni parkowa z zastosowaniem gatunków właściwych dla siedliska.

3) Gabaryty zabudowy i geometria dachu:

- a) wysokość do dwu kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 9 m,
- b) dach dwu – lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 30°; układu kalenicy nie ustala się,
- c) urządzenia rekreacji i wypoczynku o wysokości maksymalnie do 4,0 m.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) w realizacji nowej zabudowy ustala się rozbiórkę lub wykorzystanie istniejącej nie zabytkowej zabudowy, pod warunkiem zachowania stosownych ustaleń planu, w szczególności zawartych w § 8 i § 10,

- b) w elewacjach zabudowy usługowej należy zastosować powierzchnie przeszklone i szklane elementy wykończeniowe,
- c) dopuszcza się sytuowanie napowietrznej stacji transformatorowej w odległości nie większej niż 3,0 m od granic obszaru planu,
- d) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w ust. 1 pkt. 1) i 2.

3. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 9,
- 2) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, stosownie do przepisów odrębnych,
- 4) obowiązuje minimalna powierzchnia biologicznie czynna ustalona w ust. 2 pkt 2 d),
- 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń § 9 ust. 1 pkt 10).

4. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowi istniejąca gminna droga publiczna oznaczona KDD, położona poza obszarem planu.

5. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania w ilości co najmniej:

- 1) jedno miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej oraz dwa miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 2) Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: obowiązuje zakaz podziału działki; dopuszcza się scalenie działki nr ewid. 89/7 z działkami nr ewid. 89/8 i 89/13.

### **§ 13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.U:**

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa usługowa nawiązująca i nie kolidująca z historyczną funkcją zabytkowego podwórza gospodarczego,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako lokal mieszkalny wbudowany w zabudowę usługową,
- b) miejsca do parkowania realizowane jako niezadaszone place postojowe,
- c) punkt ładowania samochodów hybrydowych,
- d) drogi wewnętrzne i piesze przejścia.

2. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Linie zabudowy:

- a) wyznacza się jako obowiązujące bezpośrednio w liniach rozgraniczających teren będących jednocześnie granicami obszaru planu i bezpośrednio przy ustalonej linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1.KDW, wg wskazań na rysunku planu,
- b) jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 4,0 m od granic użytku leśnego na sąsiedniej działce nr ewid. 89/11, wg wskazań na rysunku planu,
- c) jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 5,6 m od wschodniej linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 1.KDW, wg wskazań na rysunku planu.

2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,00,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 80%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej.



3) Gabaryty zabudowy i geometria dachów:

- a) zabudowa usługowa: wysokość zróżnicowana, do dwu kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10,5 m, dachy dwu – lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 35°, kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do granic działki nr ewid. 89/13,
- b) urządzenia rekreacji i wypoczynku o wysokości maksymalnie do 2,0 m.

4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) zabudowa usługowa winna być usytuowana bezpośrednio przy granicach działki w powiązaniu z tak usytuowaną istniejącą pofolwarczną zabudową zabytkową, we wskazanej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy,
- b) dopuszcza się usytuowanie zabudowy przy zachodniej granicy drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW,
- c) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i funkcji nie wymienionych w ust.1 pkt. 1) i 2).

3. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązują stosowne ustalenia zawarte w § 9;
- 2) uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) obowiązuje minimalna powierzchnia biologicznie czynna ustalona w ust. 2 pkt 2 d);
- 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko stosownie do ustaleń § 9 ust. 1 pkt 10);

4. Bezpośrednia obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDW, łączącą się z istniejącymi drogami publicznymi położonymi poza obszarem planu.

5. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach działki budowlanej miejsc do parkowania dla pojazdów w ilości co najmniej:

- 1) dla funkcji usługowych – jedno miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dwa miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) dla lokalu mieszkalnego – dwa miejsca do parkowania.

6. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje zakaz podziału działki, za wyjątkiem podziału w celu poszerzenia drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW do parametrów ustalonych w § 15 ust. 1 pkt 1),
- 2) dopuszcza się scalenie działki nr ewid. 89/13 z działkami nr ewid. 89/7 i 89/8.

**§ 14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.WS:**

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe – staw, powiązany funkcjonalnie ze strefą zagospodarowaną urządzeniami rekreacji i wypoczynku,
- 2) obowiązuje zachowanie stawu i zakaz zanieczyszczenia wody.

**Rozdział 4.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 15. Dla terenu publicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW:**

1. Ustala się drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDW; parametry drogi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5,6 m wg wskazań na rysunku planu;
- 2) droga jednojezdniowa.

**§ 16.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez istniejące drogi publiczne położone poza obszarem planu, w tym poprzez wewnętrzną drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.KDW, łączącą się z istniejącymi drogami publicznymi położonymi poza obszarem planu,

2. Ustalone w ust. 1 warunki obsługi komunikacyjnej obszaru planu winny zabezpieczać cele przeciwpożarowe.

**§ 17. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Obowiązuje zasada koordynacji w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Obowiązuje zasada, że przebudowa, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej może być realizowana z zachowaniem dostępu do terenów, na których znajdują się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych.

3. Budowa sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej winna odbywać się wg następujących zasad:

1) dla obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy ustala się zasadę realizacji liniowych obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów i drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających i poza liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu 1.KDW z zachowaniem zasady, że sieć uzbrojenia terenu powinna być prowadzona w pobliżu granic działek oraz wzdłuż istniejącego i projektowanego uzbrojenia terenu;

4. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo – gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejącą komunalną sieć wodociągową i przyłączy na obszarze planu; dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci na obszarze planu, z zachowaniem następujących zasad:

1) realizowanie w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW, parametry sieci wodociągowej od Ø 90 mm do Ø 110 mm;

2) dopuszcza się przebieg trasy sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających i poza liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW;

3) należy zapewnić awaryjne zaopatrzenie w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych;

5. Obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa wg następujących zasad:

1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) wskazuje się parametry sieci realizowanej w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW, minimalne średnice przewodów tłocznych Ø 90, grawitacyjnych Ø 110 mm;

3) dopuszcza się przebieg trasy sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających i poza liniami rozgraniczającymi drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW,

4) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe i komunalne;

5) po realizacji sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje zakaz budowy i użytkowania bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe i komunalne na działkach budowlanych mających dostęp do sieci kanalizacyjnej;

6) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, obowiązują rozwiązania określone w przepisach odrębnych.

6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu wyłącznie w granicach własnych działek budowlanych; dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające z zachowaniem przepisów odrębnych, w szczególności obowiązuje stosowanie separatorów na odpływach wód opadowych z utwardzonych powierzchni.

7. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz wywóz na składowisko odpadów, w szczególności:

- 1) odpady powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania;
- 2) nie dopuszcza się wytwarzania odpadów niebezpiecznych.

8. Zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i bytowych ustala się w systemie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii bezpiecznych ekologicznie; dopuszcza się stosowanie węgla w formie wzbogaconej, o niskiej zawartości siarki.

9. Zasilanie odbiorców w energię elektryczną ustala się z istniejących sieci niskiego napięcia, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i budowę, na warunkach technicznych ustalonych przez zarządcę sieci.

10. Przyłącza energetyczne i telefoniczne należy realizować jako kablowe z istniejących i projektowanych sieci z zastosowaniem skrzynek złączowo-pomiarowych usytuowanych przy linii ogrodzenia.

11. Ustala się strefy ochronne dla napowietrznych linii nn 0,4 kV - w pasie o szerokości 3,0 m od osi linii w każdą stronę; istniejące linie napowietrzne w trakcie ich przebudowy należy realizować jako kablowe.

12. W strefach ochronnych, o których mowa w ust. 11 obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia wysokich drzew i krzewów przekraczających naturalną wysokość 3,0 m.

13. W strefach ochronnych, o których mowa w ust. 11 obowiązuje przycinanie drzew i krzewów w celu zachowania strefy ochronnej.

14. Dopuszcza się realizację napowietrznej stacji transformatorowej na działce 89/7 z zachowaniem zasady jej usytuowania w odległości nie większej niż 3,0 m od granic obszaru planu.

15. Oświetlenie terenu należy realizować liniami kablowymi nn z latarniami parkowymi w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1.ZP/U, 2.ZP/U i 1.U oraz wzdłuż ciągów ruchu pieszo – jezdnego; istniejące linie napowietrzne w trakcie ich przebudowy należy realizować jako kablowe.

16. Zabezpieczenie włącza telefoniczne i teleinformatyczne dopuszcza się z sieci administrowanej przez różnych operatorów; w szczególności należy zabezpieczyć awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

17. Ustala się w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZP/U, 2.ZP/U i 1.U oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW możliwość budowy i rozbudowy podziemnych systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych oraz bezprzewodowych, stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne z zachowaniem przepisów odrębnych.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

**§ 18.** Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 10 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZP/U i 1.WS, 2.ZP/U, 1.U, 1.KDW.

**§ 19.** Traci moc uchwała Nr XXI/131/2017 Rady Gminy Strzelce z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Sójki gmina Strzelce w części odnoszącej się do obszaru w granicach objętych niniejszą uchwałą.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strzelce.

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

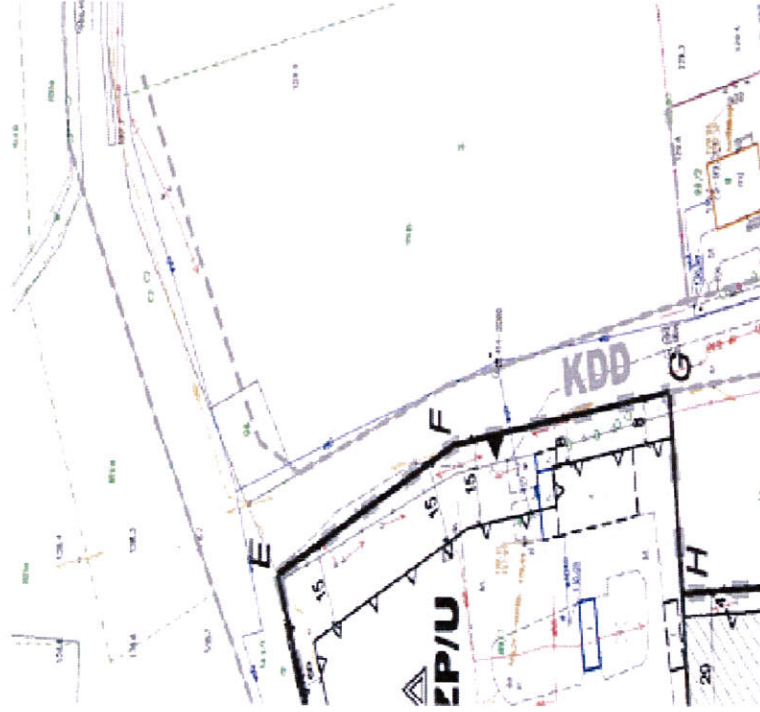
§ 22. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Strzelce.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Strzelce  
Teresa Sobczyk



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IV/33/19  
Rady Gminy Strzelce  
z dnia 12 marca 2019 r.

**REGULAMIN DZIAŁEK  
GMINA STRZELCE**



Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr IV/33/19  
Rady Gminy Strzelce  
z dnia 12 marca 2019 roku

**Studium: Uchwała Nr IV/33/2015 RG Strzelce z dnia 26.03.2015 r.  
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce**



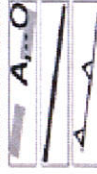
obszar objęty planem

Zespoły dworsko-parkowe,  
dworsko-folwarczne

Strefa ochrony konserwatorskiej  
zespólów dworskich

Obiekty zabytkowe

Graficzne ustalenia planu:



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI  
NR EWD. 89/7, 89/8, 89/13 I 144/2 W MIEJSCOWOŚCI SÓJKI**





- ZP/U** obowiązuje linie zabudowy
- U** tereny zieleni parkowej z zabudową usługową
- WS** teren zabudowy usługowej
- KDW** teren wód powierzchniowych - staw
- teren drogi wewnętrznej
- strefa zagospodarowania urządzeniami rekreacji i wypoczynku

- Informacje:**
- tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków
  - zasięg zmierzowania obszaru objętego planem orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
  - R** tereny rolnicze
  - ZL** tereny lasów
  - WS** teren wód powierzchniowych - staw
  - KDD** istniejąca droga klasy dojazdowej
  - KDZ** istniejąca droga klasy zbiorczej
  - KDGP** istniejąca droga klasy głównej ruchu przyspieszonego
  - zjazdy z istniejących dróg



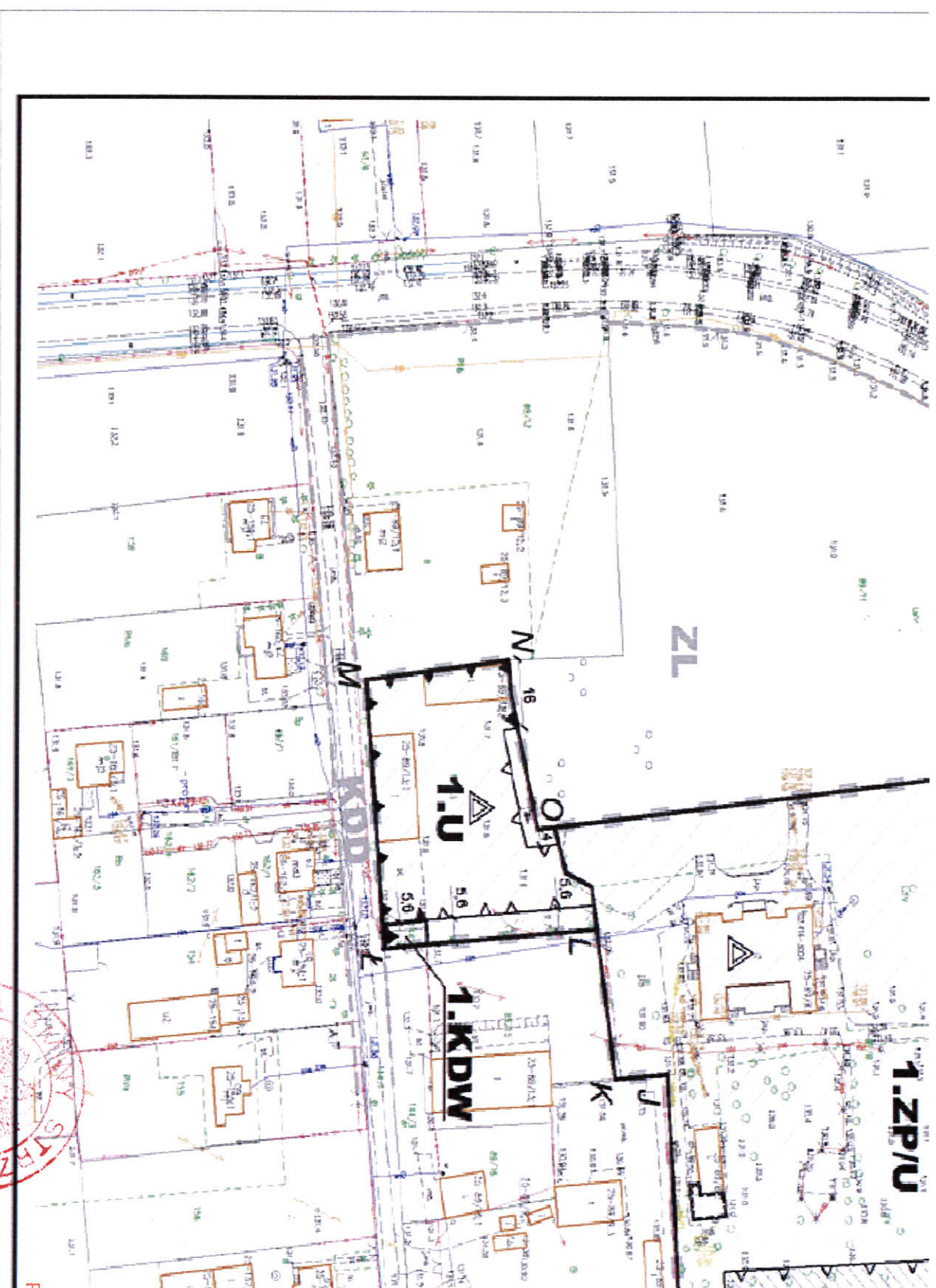
Podany rysunek ma charakter poglądowy i służy do celów informacyjnych. Nie należy go wykorzystywać do celów projektowych i wykonawczych.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁEK NR EMD. 89/7, 89/8, 89/31/14/2  
W MIEJSCOWOŚCI SOŁA OKNA STRZELCE**

PLANOWANIE PRZESTRZENNE I RZĄDNIENIE  
POSIEDZIMOŚCI ABC-HITEKTOMI.7.18 S.C.  
mgr inż. Bogusław KUSZAK  
mgr inż. Ireneusz POKOJ

03-410 Plock, ul. A. Ciepłownicza 35/1

Główny projektant: **m.ry. Buzhara Płock**  
Uprawnienie do projektowania:  
w planowaniu przestrzennym - 11.1.11.004








PRZEWODNICZĄCA

RAJDU





Teresa Sobczyk



**Graniczne ustalenia planu:**

	granicza obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania
	maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
	obowiązuje linie zabudowy
<b>ZP/U</b>	tereny zieleni parkowej z zabudową usługową
<b>U</b>	teren zabudowy usługowej
<b>WS</b>	teren wód powierzchniowych - staw
<b>KDW</b>	teren drogi wewnętrznej
	strefa zagospodarowania urządzeniami rekreacji i wypoczynku

**Informacje:**

	tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków
	zasięg zmielrowania obszaru objętego planem
	orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
<b>R</b>	tereny rolnicze
<b>ZL</b>	tereny lasów
<b>WS</b>	teren wód powierzchniowych - staw
<b>KDD</b>	istniejąca droga klasy dojazdowej
<b>KDZ</b>	istniejąca droga klasy zbiorczej
<b>KDGP</b>	istniejąca droga klasy głównej ruchu przyspieszonego
	zjazdy z istniejących dróg



PRZEWODNICZĄCA  
RADA  
Teresa Sołczyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/33/19

Rady Gminy Strzelce

z dnia 12 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 89/7, 89/8, 89/13 i 144/2 w miejscowości Sójki, gmina Strzelce, wyłożonego do publicznego wglądu

1. Uwagi w piśmie do Wójta Gminy Strzelce z dnia 30.01.2019 r. złożyło kilku mieszkańców sąsiednich nieruchomości tj. działek nr ewid. 99/2, 87/6 i 87/4, 88/4 w m. Sójki, położonych poza granicami opracowania.

Dotyczą one:

- *uciążliwości hałasu w trakcie użytkowania tymczasowego namiotu imprezowego*, który dopuszczony mógł być do czasowego użytkowania wg ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Sójki (§ 26 Uchwały nr XXI/131/2017 Rady Gminy Strzelce z dnia 29.05.2017 r.), na podstawie pozwolenia Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Decyzja 1/2017, znak WUOZ-SK-A.5174.5.2017.EK z dnia 30.01.2017 r.) oraz nadal może być dopuszczony wg ustaleń w przedmiotowym projekcie zmiany miejscowego planu (§ 11 ust. 1 pkt 3 uchwały).

W uchwale stanowiącej przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wskazano dopuszczalne poziomy hałasu stosownie do rodzajów planowanej zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Projekt planu z/w ustaleniami został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego i Wojewódzkiego Państwowego Inspektora Sanitarnego.

W trakcie użytkowania namiotu na skutek interwencji zainteresowanych, w trakcie toczącego się postępowania, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kutnie wskazał, że w dniach 23-24.07.2017 r. dokonano pomiarów, które nie wykazały przekroczeń normy, o czym powiadomiono interweniujących mieszkańców.

- *ustaleń projektu planu dot. wysokości obiektów i braku skorelowania ustaleń z obowiązującym planem miejscowości Sójki*; nie są one zasadne, bowiem projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych instytucji i organów, w szczególności Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ustalone wysokości budynków nie stanowią kolizji z ochroną zabytku i zagrożenia dla ekspozycji oraz dominacji przestrzennej zabytkowego dworu. Są one analogiczne jak w obowiązującym planie, z wyjątkiem terenu 1.U. Planowana na działce nr ewid. 89/13 inwestycja uzyskała decyzję pozwolenia na budowę, jest zaakceptowana przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zmiany w obowiązującym mpzp uwzględniają zarówno nadrzędne cele ochrony konserwatorskiej cennego lokalnie i ponadlokalnie zabytku jak i zabezpieczają uwarunkowania dalszej działalności inwestycyjnej mającej na celu rewitalizację terenu oraz obiektów.

2. W dniu 22.02.2019 r. do Wójta Gminy Strzelce wpłynęło pismo: „Wyjaśnienia dotyczące projektu zmiany Planu Zagospodarowania Sójek” od właścicieli działek nr ewid. 89/7, 89/8 i 89/13, w którym dodatkowo uzasadniają i wyjaśniają, czym kierują się występując o zmiany w planie.

Dotyczą one:

- watorów zespołu dworsko – parkowego i determinacji, wkładu własnej pracy i własnych środków oraz licznych działań podejmowanych od 2000 r. dla odzyskania dawnej świetności dworu. Stał się on „nie tylko hotelem i restauracją, ale ośrodkiem kultury, gdzie odbywają się spotkania autorskie, koncerty z wykorzystaniem zabytkowego fortepianu...”. Gromadzone są pamiątki po dawnych właścicielach, z rodzinami przodków zostały nawiązane kontakty, wydana została we współpracy książka „Dwór w Sójkach i jego mieszkańcy” Magdaleny Łukomskiej.

- podkreślono otwartość na lokalną społeczność, np. wspieranie Święta Plonów w Gminie, grupy sportowej Gimnazjum im. St. Konarskiego w Strzelcach. W lokalnej prasie ukazują się „informacje na temat działalności w Dworze w Sójkach” (vide: Powiatowe Życie Kutna nr 3/497/2019, nr 4/498/2019).

- działalność jest pozytywnie doceniana: za pracę i krzewienie kultury wyróżniona przez Kutnowską Kapitułę:

w 2012 r. – „*HIT Kutna*” za odnowienie Dworu,

w 2017 r. – „*Wyróżnienie Specjalne Kapituły Nagrody Kutnowski HIT 2017*” za działalność kulturalną, w szczególności za cykl „*Muzyczne podróże*” i działalność edytorską, w tym współdziałał w wydaniu książki „*Dwór w Sójkach i jego mieszkańcy*” Magdaleny Łukomskiej.

Ponadto otrzymano liczne dyplomy, wyróżnienia i podziękowania, które wymienione zostały w piśmie wyjaśniającym, świadcząc o pełnionej funkcji dworu, .

- wyjaśnienia, że cele planów inwestycyjnych „*nie wynikają jedynie z zaspokojenia potrzeb własnych*”, ale są zgodne z założeniami zrównoważonego rozwoju, z uwagi na przyszłe pokolenia. „*Zwiększenie dostępności do zasobów kultury i do tradycji, zwiększa spójność społeczną, kultywuje tradycje i kształtuje poczucie przynależności terytorialnej*”. Uzasadniono, że takie działania „*są zgodne ze „Strategią rozwoju gminy Strzelce na lata 2015 – 2023*” .

- w szczególności odniesiono się do uciążliwości hałasu od użytkowanego namiotu. Pomimo, że badania przeprowadzone przez Sanepid w Skierniewicach w domu p. Chyczewskich nie wykazało przekroczenia norm (załącznik nr 3), to jednak chcielibyśmy podnieść komfort w środowisku pod względem akustycznym. Obecny namiot w stosunku do poprzedniego będzie spełniał warunki, wymogi i atesty ograniczające hałas”.

Jako załączniki do wyjaśnienia odniesionego do projektu zmiany planu zagospodarowania i planowanych działań polepszających warunki akustyczne, dołączono między innymi:

a) Decyzję 1/2017 o wydanie pozwolenia na podejmowanie innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków (pismo znak WUOZ-SK-A.5174.5.2017.EK) z dnia 30.01.2017 r. - zgoda Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na ustawienie namiotu na działce nr ewid. 89/8 zgodnie z załączoną dokumentacją (Zał. Nr 1),

b) Pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kutnie znak PPIS/HK/MW/46060/3109/17 z dnia 16.11.2017 r. kierowane do Komendy Powiatowej Policji w Kutnie potwierdzające, że dokonano w dniach 23-24.07.2016 r. pomiarów „w różnych sytuacjach dźwiękowych, w tym w czasie ciągłego odtwarzania muzyki”, które nie wykazały przekroczeń normy, o czym powiadomiono interweniujących pismem znak PPIS-HK/JM/4617/5/1948/16 z dnia 04.08.2016 r. (Zał. Nr 3),

c) Informację z atestem dla płyt do izolacji akustycznej i termicznej URSA SILENTIO 38 (Zał. Nr 5),

d) Fakturę VAT z dnia 20.02.2019 r. za zakup w/w płyt (Zał. Nr 4),

e) Projekt budowlany obiektu tymczasowego (Zał. nr 6).

Wobec powyższego uzasadnienia i wyjaśnienia oraz uwzględniając, że projekt planu nie narusza przepisów prawa z zakresu planowania przestrzennego i udokumentowanej zapowiedzi polepszenia ochrony akustycznej namiotu, uwagi i zastrzeżenia mieszkańców nieruchomości wymienionych w pkt. 1 zostały uwzględnione częściowo.



PRZEWODNICZĄCA  
RADY  
*Teresa Sobczyk*

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/33/19

Rady Gminy Strzelce

z dnia 12 marca 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 89/7, 89/8, 89/13 i 144/2 w miejscowości Sójki, gmina Strzelce, które należą do zadań własnych gminy.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z wyżej wymienionego planu miejscowego należą:

- wykup gruntu na poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDW, jej budowa oraz oświetlenie.

Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji ustala się następująco:

1. Wykup terenu dla realizacji inwestycji drogowych/poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej 1.KDW,
2. Budowa nawierzchni i oświetlenie drogi/ulicy.

Prognozowane wydatki jakie Gmina Strzelce będzie musiała ponieść w związku z uchwaleniem i realizacją ww. planu, nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz mogą być rozłożone w czasie, podobnie jak wpływy do budżetu.



PRZEWODNICZĄCA  
RADY  
*Teresa Sobczyk*