

UCHWAŁA NR XLVI/302/09
RADY GMINY ZDUŃSKA WOLA
z dnia 26 listopada 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Zduńska Wola dla obszaru fragmentu wsi Karsznice**

Na podstawie art. 15 ust.2, art. 20 ust.1 i art. 29 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, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 2101, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz 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 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, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) w nawiązaniu do uchwały Nr 157/XXIII/2008 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla fragmentu wsi Karsznice ze zmianą zawartą w uchwale Nr 268/XLI/2009 z dnia 24 lipca 2009 r., po stwierdzeniu uchwałą Nr XLVI/301/09 z dnia 26 listopada 2009 r. zgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola, uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola dla fragmentu obszaru wsi Karsznice w granicach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący obszar objęty planem, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące

załącznik Nr 2 do uchwały,

3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Zduńska Wola,
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Zduńska Wola,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar we wsi Karsznice objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową,
- 7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno dominować na danym terenie,
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia, obsługi lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego,
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym również garaży i budynków gospodarczych) z zaliczeniem podcieni,
- 10) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach jako pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki. Wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków; przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub handlowo-gastronomiczną i usługi inne, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywoływana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu i działki, a tym samym powodować konieczności ustanawiania stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania,
- 12) oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć także oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi,
- 13) przedsięwzięciu – należy przez to rozumieć inwestycje budowlane polegające na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego,
- 14) strefie kontrolowanej od ciągów infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyłączony z zabudowy lub z możliwością lokalizacji obiektów na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci (w strefie operator sieci podejmuje czynności w celu zapobieżenia działaniom mogącym mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowość eksploatacji sieci),
- 15) wymagania parkingowe – to wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, które należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej do drogi dojazdowej lub w inny sposób określony w ustaleniach szczegółowych,
- 16) efekt „acha” – należy przez to rozumieć otwarcia widokowe na otaczający krajobraz powiększające optycznie jego przestrzeń. W granicach planu występuje w zespole dworsko-parkowym, w jego zachodniej części na styku z otaczającymi terenami rolnymi.
- 17) trwałe naniesienia – należy przez to rozumieć budynki i budowle trwałe związane z gruntem, a także jezdnie dróg publicznych o nawierzchni utwardzonej.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczone symbolem MN-U tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- 2) oznaczone symbolem MN tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) oznaczone symbolem PU tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową,
- 4) oznaczone symbolem ZP-MN – tereny przeznaczone pod zieleń parkową, urządzoną wraz

z zabudową rezydencjalną,

- 5) oznaczone symbolem Zp – tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną – skwery i zieleńce,
- 6) oznaczone symbolem ZL – tereny przeznaczone pod lasy i zadrzewienia,
- 7) oznaczone symbolem WS – tereny przeznaczone pod wody powierzchniowe otwarte,
- 8) oznaczone symbolem R tereny przeznaczone pod uprawy rolne,
- 9) oznaczone symbolem Rz - tereny rolne z dominacją użytków zielonych,
- 10) oznaczone symbolami KDL, KDD, KDy- tereny komunikacji – dróg publicznych lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszych.
- 11) oznaczone symbolem E – tereny przeznaczone pod urządzenia elektroenergetyki – stacje transformatorowe.

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 5) granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem, stanowiące równocześnie granice strefy ochrony archeologicznej,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) strefa zakazu lokalizacji zabudowy z drzewostanem przewidzianym do zachowania,
- 5) budynek wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej – „B”
- 7) granice obszaru ochrony krajobrazu kulturowego – „K”
- 8) granice strefy ochrony ekspozycji krajobrazowej - „E”
- 9) granice strefy ochrony archeologicznej pokrywające się z granicami obszaru objętego planem,
- 10) strefa lokalizacji zabudowy gospodarczej w zespole dworsko-parkowym,
- 11) istniejąca zabudowa gospodarcza i ogrodzenia w zespole dworsko-parkowym przewidziane do rozbiórki,
- 12) miejsca występowania efektu „acha” w parku,
- 13) główne wejścia do parku,
- 14) wyschnięty obecnie staw z wyspą w założeniu dworsko-parkowym – do odtworzenia,
- 15) pozostałe stawy poza zespołem dworsko-parkowym,
- 16) istniejąca kapliczka przydrożna przewidziana do zachowania,
- 17) istniejące rowy odwadniające - do zachowania,
- 18) projektowana zieleń wysoka izolacyjna,
- 19) istniejące granice działek - do zachowania,
- 20) projektowane granice nowych działek,
- 21) istniejące granice działek - do likwidacji,
- 22) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV przewidziana do zachowania, ze strefą kontrolowaną,
- 23) przeznaczenie terenów określone symbolami,

3 Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny Są to:.

- 1) pierwotna granica założenia dworsko-parkowego,
- 2) główne aleje w parku,
- 3) strefa organizacji imprez sportowo-rozrywkowych w parku,

- 4) strefa zieleni niskiej w osi widokowej na budynek dworski,
- 5) wejście do parku – ogólnodostępnej części sportowo-rozrywkowej,
- 6) granica strefy dolinnej rzeki Tymianki,
- 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem planu,
- 8) korytarz wariantu projektowanej drogi łączącej drogę krajową Nr 14 z projektowaną drogą ekspresową S-8 (poza granicami planu).

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział I

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody

§ 6. Na całym obszarze w granicach planu ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych oznaczonych symbolem KD oraz terenów oznaczonych w planie symbolem PU, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane. Dla pozostałych terenów, w szczególności o dominującym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową - zakaz lokalizowania obiektów i prowadzenia działalności, stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane. Zakaz dotyczy także budowy elektrowni wiatrowych niezależnie od wysokości.
- 2) zakaz określony w punkcie 1 nie dotyczy inwestycji realizujących cele publiczne oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej oraz składowej nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4) zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z podaną poniżej klasyfikacją:
 - a) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolami MN, ZP-MN przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla terenów określonych w planie jako tereny oznaczone symbolem MN-U przyjęto

klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, pozostałe tereny nie są klasyfikowane akustycznie tj. nie podlegają ochronie akustycznej.

- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków – w ramach istniejących urządzeń sieciowych na obszarze, gdzie one występują,
- 6) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody. Tylko w indywidualnych przypadkach, przy braku technicznych lub ekonomicznych możliwości wykorzystania zbiorowego zaopatrzenia odbiorców w wodę, potwierdzonych przez gminę, dopuszcza się ujęcia indywidualne,
- 7) na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną – zakaz gromadzenia nieczystości ciekłych w zbiornikach bezodpływowych. Ustala się obowiązek likwidacji zbiorników bezodpływowych po podłączeniu budynków do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 7. W zakresie ochrony lasów i zadrzewień plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania budynków i budowli za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, we wszystkich terenach oznaczonych symbolem ZL,
- 2) obowiązek aktualizacji uproszczonego planu urządzania lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa dla miejscowości Karsznice,
- 3) obowiązek zachowania zadrzewień nie stanowiących lasów, położonych wzdłuż rzeki Tymianki oraz rowów otwartych stanowiących odbiorniki wód deszczowych (tzw. obudowa biologiczna cieków),
- 4) obowiązek zachowania drzew stanowiących element historycznego założenia (strefa zakazu zabudowy).

§ 8. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu plan ustala:

- 1) obowiązek zachowania, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, istniejącego ukształtowania terenów z zachowaniem istniejących dolin rzek i cieków, z zakazem ich zasypywania i wyrównywania,
- 2) obowiązek zachowania w stanie istniejącym, z obowiązkiem zapewnienia drożności, wszystkich rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych. Obowiązek ten dotyczy terenów rolniczych jak i terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, przez które te rowy przebiegają,
- 3) obowiązek zachowania istniejących, naturalnych i wybudowanych stawów z możliwością ich

rozbudowy, jednak do wielkości określonej w przepisach szczegółowych,

4) zakaz lokalizacji każdych farm wiatrowych stanowiących dominanty krajobrazowe.

§ 9. W zakresie ochrony zieleni plan ustala:

- 1) zachowanie ciągłości zadrzewień, w tym zadrzewień przydrożnych z obowiązkiem ich pielęgnacji,
- 2) zagospodarowanie i pielęgnację zieleni parkowej urządzonej na terenie częściowej ochrony konserwatorskiej oznaczonym symbolem ZP-MN.

§ 10. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan ustala:

- 1) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 2) do czasu wyposażenia terenów w gminną sieć kanalizacji sanitarnej, obowiązek gromadzenia ścieków bytowych w szczelnych, atestowanych zbiornikach bezodpływowych, z obowiązkiem ich opróżniania i wywozu do miejskiej oczyszczalni ścieków w Tymienicach przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników,
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolami MN, ZP-MN, MN-U, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych i z wyłączeniem zabudowy usługowej stwarzającej zagrożenie dla wód podziemnych, ustala się dotychczasowy sposób odprowadzania wód deszczowych po terenach własnych działek. Warunkiem jest zapewnienie, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, min. 50% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego. Stosowne rozwiązania indywidualne muszą jednak zabezpieczać tereny sąsiednie przed zalewaniem,
- 4) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków deszczowych w miejscu ich powstania z utwardzonych powierzchni, na których jest i będzie prowadzona działalność stwarzająca zagrożenie dla wód podziemnych, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej,
- 5) obowiązek zachowania i zapewnienia drożności istniejących rowów melioracyjnych z zakazem odprowadzania do nich ścieków bytowych.

§ 11. W zakresie ochrony powietrza ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania, na terenach o podstawowej funkcji mieszkaniowej, nowych budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do

powietrza poza granice, do których inwestor ma tytuł prawny,

- 3) prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję niezorganizowaną dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ZP-MN i MN-U,
- 4) obecnie obszar objęty planem nie jest wyposażony w gaz przewodowy. Do czasu wyposażenia terenów w gaz przewodowy, ustala się sposób zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, z zakazem stosowania paliw emitujących spaliny w ilości przekraczającej dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym i wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez koncesjonowanego przez gminę przewoźnika,
- 2) jak najszybsze rozpoczęcie segregacji odpadów u źródeł ich wytwarzania tj. w gospodarstwach domowych i u podmiotów gospodarczych,
- 3) zakaz składowania na powierzchni działek zużytych i nienadających się do użytkowania pojazdów i ich części, odpadowych olejów, akumulatorów i zużytych katalizatorów.

§ 13. W zakresie kształtowania krajobrazu i ochrony przed promieniowaniem niejonizującym:

- 1) zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 2) zakaz zabudowy w granicach stref kontrolowanych wyznaczonych na rysunkach planu od urządzeń i obiektów elektroenergetyki. Ewentualne dopuszczenie zabudowy o funkcjach niemieszkalnych w granicach stref – każdorazowo wymaga uzgodnienia warunków z właściwym zakładem energetycznym.

§ 14. 1. Z uwagi na to, że część obszaru w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowi strefę ochrony krajobrazu kulturowego – zabudowa na całym obszarze w granicach planu miejscowego powinna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi i kompozycyjnymi oraz winna respektować zachowane elementy krajobrazu kulturowego.

2. Dla realizacji zasad, o których mowa w ust.1, na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych (typu siding z tworzywa sztucznego), dopuszczalne są okładziny drewniane, klinkierowe i kamienne,
- 2) zakaz stosowania jaskrawych barw w elewacjach budynków; przy czym kolorystyka elewacji powinna być dostosowana do koloru pokrycia dachowego,

- 3) kolorystyka pokrycia dachowego powinna wpisywać się w krajobraz,
- 4) całkowity zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych i betonowych,
- 5) zakaz umieszczania tablic reklamowych na budynku wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, na drzewach, słupach elektrycznych i telekomunikacyjnych, instalacjach oświetleniowych, znakach i tablicach dotyczących ruchu drogowego i na ogrodzeniach ażurowych oraz na budynkach mieszkalnych z wyjątkiem ścian szczytowych „ślepych” lub posiadających małe otwory okienne,
- 6) zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zachowanie możliwie maksymalnego nasycenia zielenią wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują budynki oraz obszary wpisane do rejestru zabytków.

2. Wyznacza się, w granicach oznaczonych na rysunku planu strefę „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, w której znajdują się wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) park z drugiej połowy XIX w. na działce Nr 261/12 ,
- 2) dom mieszkalny murowany, wzniesiony w pocz. XX w. (d.dwór) na działce Nr ewid. 261/12,
- 3) zespół dworsko-parkowy, z XIX w. złożony z budynku i parku wymienionych w punktach 1 i 2,
- 4) tereny użytkowane rolniczo przylegające do zespołu dworsko-parkowego od zachodu.

3. Przy zagospodarowywaniu i użytkowaniu budynku dworskiego ustala się obowiązek trwałego zachowania jego wartości. Działania, które mogą mieć wpływ na wygląd elewacji bądź mogą przyczynić się do zmiany wyglądu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w ramach współdziałania pomiędzy organami, za pośrednictwem organu prowadzącego postępowanie zasadnicze.

4. Adaptacja, remonty i zagospodarowanie zabytku winny uwzględniać zachowanie historycznej kompozycji, formy architektonicznej, proporcji, detalu, tradycyjnych technik, materiałów, a także faktur wypraw zewnętrznych.

5. Ewentualna rozbiórka budynku dworskiego jest dopuszczalna wyłącznie za zgodą WKZ, po stwierdzeniu nieopłacalności remontu i prac renowacyjnych, z obowiązkiem wykonania

inwentaryzacji architektonicznej.

6. Istniejące budynki gospodarcze przeznacza się docelowo do rozbiórki bez żadnych wyjątków, zaś dla docelowych potrzeb uzupełniających funkcję wiodącą – dopuszcza się budowę nowego budynku gospodarczego z zaleceniem odtworzenia d. oficyny gospodarczej w strefie wskazanej na rysunku planu,

7. W przypadku budowy budynku o charakterze uzupełniającym funkcję wiodącą, o którym mowa w punkcie 6, ustala się obowiązek uwzględnienia następujących wytycznych:

- 1) budynek o wysokości do 2 kondygnacji, maksymalnie do 80 % wysokości budynku dworskiego,
- 2) dach dwuspadowy symetryczny o kątach nachylenia połaci 25-45 stopni
- 3) proporcje budynku w zakresie szerokości elewacji frontowej do bocznej maksymalnie 2,0:1,2
- 4) bryła budynku gospodarczego nie może tworzyć konkurencji dla zabytkowego budynku dworu, co oznacza, że budynek gospodarczy w maksymalnych wymiarach nie powinien przekraczać 50 % powierzchni rzutu budynku dworskiego i 75-80 % wysokości budynku dworskiego.

8. Dla nowo projektowanych obiektów należy uzyskać wytyczne konserwatorskie do projektu budowlanego, a następnie uzgodnienie lub opinię na temat tego projektu w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę. Obowiązek ten ustala się także w przypadku ewentualnej rozbiórki budynku dworskiego i budowy nowego obiektu. Na pozostałym obszarze strefy obowiązuje zakaz nowej zabudowy.

9. Ustala się obowiązek zachowania i odtworzenia elementów historycznego założenia parkowego oraz objęcie drzewostanu rzeczywistą ochroną i pielęgnacją, według odrębnego projektu zagospodarowania zieleni opartego na geodezyjnej inwentaryzacji dendrologicznej oraz waloryzacji przyrodniczej starodrzewu parkowego.

10. Wszelkie zmiany w sposobie zagospodarowania zabytkowego zespołu nie mogą:

- 1) pogorszyć stanu zachowania zabytkowego obszaru, w tym zniekształcać kompozycję parku,
- 2) przekształcać bryły budynku dworu ani też naruszać jego wartości ekspozycyjnych, w tym stwarzać konkurencji funkcjonalnej, gabarytowej i wysokościowej dla zabytkowego dworu,
- 3) zakłócać właściwych relacji funkcjonalno-przestrzennych.

§ 16. 1. Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego w granicach określonych na rysunku planu, w której ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego rolno-leśnego sposobu użytkowania terenu,
- 2) zalecenie odtworzenia stawu z wyspą jako elementu historycznego założenia dworsko-

parkowego,

3) z wyłączeniem robót związanych z odtworzeniem stawu - zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu – doliny rzeki Tymianki.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej, oznaczonej na rysunku planu, przydrożnej kapliczki.

§ 17. Wyznacza się strefę „E” ochrony i kształtowania ekspozycji zabytkowego założenia dworsko-parkowego w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) wyznaczenie dróg dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zakaz sadzenia wysokich drzew przesłaniających widok budynku dworskiego z dróg publicznych,
- 3) dopuszczenie usunięcia drzew na otwarciu widokowym w strefie ekspozycji krajobrazowej od strony południowej dworu,
- 4) zakaz lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych o formacie powyżej 2 m² z obowiązkiem uzgadniania z WKZ reklam o formacie dopuszczalnym.

§ 18. 1. Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą cały obszar objęty planem miejscowym. Granice strefy pokrywają się z granicami planu. W strefie, uzgodnieniu z WKZ i zapewnienia nadzoru archeologicznego lub(i) poprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych podlegają inwestycje wymagające wykopów szeroko płaszczyznowych o charakterze liniowym, związane z naruszeniem stratygrafii uwarstwień ziemnych, a także nowe drogi. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań ratowniczych lub nadzoru archeologicznego określi WKZ w drodze decyzji na etapie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

2. Na obszarze objętym planem nie występują zarejestrowane stanowiska archeologiczne.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej

§ 19. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę całego obszaru objętego planem, dla celów bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych, będzie istniejące ujęcie wody w Krobanowie (położone poza granicami obszaru objętego planem) wraz z siecią wodociagową przewidzianą do rozbudowy stosownie do potrzeb,
- 2) Przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociagowych należy uwzględniać wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dotyczy to w szczególności zapewnienia odpowiedniej ilości i wydajności hydrantów oraz zapewnienia sztucznych zbiorników dla celów przeciwpożarowych,
- 3) Z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiednich standardów jakościowych wody dostarczanej odbiorcom, przebiegi sieci podlegają ochronie.
- 4) Tylko w wyjątkowych przypadkach, przy braku technicznych możliwości, potwierdzonych przez gminę, dopuszcza się uzupełnienie systemu zbiorowego poprzez ujęcia indywidualne,
- 5) Ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zasadę projektowania przebiegów nowych sieci wodociagowych w korytarzach dróg i ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, za zgodą zarządcy dróg.

§ 21. Odprowadzenie ścieków.

- 1) Ustala się, że docelowym i zasadniczym rozwiązaniem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych z terenu objętego planem będzie mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w miejscowości Tymienice wraz z projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej i systemem przepompowni ścieków. Dopuszcza się też realizację wariantu obejmującego budowę odrębnej wiejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicą planu oraz wariant przewidujący skierowanie ścieków do projektowanej oczyszczalni ścieków we wsi Marzenin, gmina Sędziejowice.
- 2) Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach bezodpływowych z wywozem tych ścieków do punktu zlewowego istniejącego przy miejskiej oczyszczalni ścieków w Tymienicach.
- 3) Ustala się na całym obszarze objętym planem - zakaz budowy nowych przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 4) Na terenach, gdzie jest lub będzie prowadzona działalność gospodarcza, w wyniku której powstają ścieki przemysłowe, ustala się obowiązek ich neutralizacji i wstępnego podczyszczania w granicach własnego terenu, przed wprowadzaniem tych ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej,

5) Ustala się, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, zasadę budowy sieci kanalizacji sanitarnej w korytarzach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, za zgodą zarządców tych dróg.

§ 22. Odprowadzanie ścieków deszczowych.

- 1) Ustala się, że wody opadowe z terenu objętego planem, będą odprowadzane do naturalnego odbiornika, jakim jest rzeka Tymianka, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej i otwartych rowów oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu.
- 2) Ustala się obowiązek zapewnienia drożności istniejących rowów i ich dostosowanie pod względem pojemności do ilości odprowadzanych wód deszczowych.
- 3) Ustala się zasadę lokalizacji kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ulic.
- 4) Ścieki deszczowe z terenów, gdzie jest lub będzie prowadzona gospodarcza działalność usługowa i produkcyjna wymagają odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku technicznych możliwości budowy tej kanalizacji – po podczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnego terenu, będą odprowadzane do odpowiednio przystosowanych i udrożnionych rowów i zbiorników odparowujących.

§ 23. Zasilanie w energię elektryczną.

- 1) Ustala się, że budowę, przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z operatorem układu sieci z uwzględnieniem następujących zasad:
 - a) budowa liniowych kablowych odcinków linii średniego i niskiego napięcia – w liniach rozgraniczających dróg i ulic publicznych, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg,
 - b) dopuszcza się przebiegi napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia poza korytarzami dróg i ulic wyłącznie w przypadkach przedstawionych na rysunku planu,
 - c) ustala się lokalizację istniejącej i nowej stacji transformatorowej na wydzielonych działkach, z możliwością dostępu do dróg publicznych. Zmiana lokalizacji stacji oraz lokalizacja stacji dodatkowych, wynikająca z potrzeb funkcji podstawowych, nie wymaga zmiany ustaleń planu,
 - d) minimalne wymiary działek dla potrzeb budowy projektowanych następowych stacji transformatorowych wynoszą 3x2 m,

- 2) W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi 15 kV, należy przewidzieć przebudowę tych linii lub strefę kontrolowaną o szerokości 15,0 m, w których dodatkowo ustala się:
- a) zakaz sytuowania budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania terenu pod liniami dla funkcji usługowej, przemysłowej lub składowej na warunkach wynikających z przepisów odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

§ 24. Zaopatrzenie w gaz przewodowy.

- 1) Źródłem zasilania w gaz ziemny jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 (6,3MPa) relacji Pabianice-Zduńska Wola-Sieradz.
- 2) Bezpośrednie zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych realizowane będzie z wykorzystaniem projektowanej sieci rozdzielczej średniego ciśnienia przewidzianej do realizacji w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ulic za zgodą zarządcy tych dróg.
- 3) Do czasu budowy sieci rozdzielczej, zakłada się utrzymanie dotychczasowego systemu zaopatrzenia w gaz propan butan z butli i zbiorników naziemnych.

§ 25. Zaopatrzenie w ciepło.

- 1) Zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych, technologicznych i ciepłej wody użytkowej będzie tymczasowo realizowane z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych (nośnikami energii cieplnej: gaz przewodowy i gaz propan butan, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna, eko-groszek).
- 2) Obecnie na obszarze objętym planem nie ma sieci ciepłowniczej i nie jest ona przewidywana.

§ 26. Gospodarka odpadami.

- 1) Plan ustala, że odpady komunalne będą segregowane i sortowane w miejscu ich powstawania i wywożone na składowisko odpadów zlokalizowane w miejscowości Mostki.
- 2) Ustala się obowiązek wyposażenia wszystkich nieruchomości i działek w indywidualne pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych, które będą opróżniane zgodnie z gminnym programem utrzymania porządku i czystości.

§ 27. Wyposażenie w środki łączności.

- 1) Plan ustala, że zaopatrzenie w łącza telefoniczne będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ulic na

warunkach uzgodnionych z operatorem sieci i zarządcą drogi.

- 2) Obsługa abonentów telefonicznych odbywać się będzie za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.
- 3) Ustala się, że urządzenia i sieci telekomunikacyjne, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej, mogą być realizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej oraz na terenach leśnych i użytkowanych rolniczo.
- 4) Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

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

2. Dopuszczalna jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą właściciela terenu i na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią.

3. Do projektowanych urządzeń liniowych podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej przebiegających poza terenami dróg powinien być zapewniony dostęp dla służb eksploatacyjnych przez zachowanie obustronnych stref kontrolowanych wolnych od zabudowy i trwałych naniesień o szerokościach:

- 1) min. 3,0 m dla wodociągów,
- 2) min. 5,0 m dla kanałów sanitarnych,
- 3) min. 7,5 m dla linii napowietrznej 15 kV,

Ewentualne dopuszczenie budynków o funkcjach niemieszkalnych oraz nierolniczych sposób zagospodarowania terenów w granicach stref – wymaga uzgodnienia z operatorami sieci.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy układu komunikacyjnego

§ 29. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się system dróg publicznych, obsługujących obszar objęty planem, w skład którego wchodzi drogi (ulice) klas: lokalne oraz dojazdowe określone rysunkiem planu.
- 2) plan wyznacza tereny komunikacji „KD” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, przebudowę i budowę dróg oraz ciągów pieszych i urządzeń związanych z ich obsługą,

oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

- a) KDL – drogi lokalne „L”,
- b) KDD – drogi dojazdowe „D”
- c) KDy – ciąg pieszy „Y”

dla których określa się szczegółowe ustalenia w dalszej części rozdziału.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacyjnego służącego lokalnym celom publicznym, ustala się przebieg następujących dróg służących obsłudze terenów zabudowy:

- 1) 1-2 KDL – szerokość korytarza w liniach rozgraniczających 15,0 - 12,0 m,
- 2) 3-12 KDD – szerokość w liniach rozgraniczających 12,0-10,0 m,

3. Szerokość korytarza w liniach rozgraniczających drogi, podana wyżej i wyznaczona na rysunku planu, jest wielkością uśrednioną i winna być liczona symetrycznie od osi drogi.

4. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających o wielkości zależnie od klas krzyżujących się dróg, zgodnie z warunkami technicznymi, jednak nie mniejsze niż 5,0 x 5,0. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności. Warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi, ochroną wartościowego drzewostanu oraz strefy ochrony konserwatorskiej.

5. Na terenach dróg, o których mowa w niniejszym planie, w obrębie linii rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami obsługi ruchu. Dopuszcza się tu lokalizację zieleni niskiej i urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w szczególności przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.

6. Plan ustala, że wszystkie drogi (ulice), oznaczone na rysunku planu symbolami KDL i KDD zarówno w zakresie , budowy jak i przebudowy, stanowią inwestycje celu publicznego. Nie jest inwestycją celu publicznego ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem 13KDy.

7. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic), a na odcinkach dróg istniejących – granic własności.

8. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas dróg (ulic) na terenach zainwestowanych generalnie w nawiązaniu do istniejącej ukształtowanej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej i nie jest oznaczony na rysunku planu wymiar linii zabudowy, ustala się nieprzekraczalne linie

zabudowy na terenach przeznaczonych do zainwestowania w odległości 5 m od linii rozgraniczającej.

9. Plan ustala, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, następujące wymagania parkingowe dla działek o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1) mieszkaniowo-usługowych:

a) w zakresie handlu - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,

b) w zakresie gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,

c) dla pozostałych branż usług – minimum dla 30 % liczby zatrudnionych, jednak nie mniej niż 2 stanowiska,

2) dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej: ilość stanowisk parkingowych dla 30 % liczby zatrudnionych

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie 2 stanowiska, z wyłączeniem terenów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg i ulic. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przewiduje się garaży z przeznaczeniem dla samochodów ciężarowych o nośności powyżej 3,5 tony.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 30. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują podziemne urządzenia melioracyjne.

2. Obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

3. Na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego.

5. W granicach obszaru objętego planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, dla których plan ustala strefę kontrolowaną o szerokości max. 15 m (po 7,5 m od osi linii w każdą stronę). W strefach zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych, zaś dopuszczenie lokalizacji innych budynków o funkcjach niemieszkalnych (garaże, budynki gospodarcze, magazyny) wymaga odrębnego każdorazowego uzgodnienia z właściwym terenowo zakładem energetycznym. Ograniczenia te nie obowiązują w przypadku skablowania

linii bądź ich przeniesienia poza obszar objęty planem.

Rozdział 7

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Dla dotychczasowego sposobu użytkowania terenu oznaczonego w planie symbolem 11ZP-MN ustala się maksymalnie 20 letni okres tymczasowego użytkowania – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Po tym okresie teren parku i budynku dworskiego powinien mieć jednego, tego samego indywidualnego właściciela lub zarządcę.

3. Dla pozostałych terenów nie ustala się terminów i innego niż dotychczasowy sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów.

DZIAŁ III.

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 32. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN-U dla których ustala się:
 - a) funkcję podstawową: zabudowę mieszkaniowo-usługową z zapleczem magazynowym i urządzeniami towarzyszącymi stanowiące przedsięwzięcia nie wymagające obowiązkowego prowadzenia postępowania w sprawie ocen oddziaływania na środowisko.
 - b) nieuciążliwą zabudowę wytwórczą związaną z uzupełnieniem prowadzonej działalności usługowej,
 - c) adaptację budynków istniejących o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych budynków o funkcjach podstawowej i uzupełniającej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.
- 2) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku

planu symbolami 2MN, 5MN-10MN, 17MN-18MN, 20MN-25MN, dla których ustala się:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) jako przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwą zabudowę usługową na potrzeby lokalne,
- c) adaptację budynków istniejących z możliwością ich remontów, rozbudowy i przebudowy oraz realizację nowych budynków z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni przydomowej, dojściami i dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- d) jako przeznaczenie dopuszczalne: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenach oznaczonych symbolem 17MN i 24MN (mieszkania socjalne),

3) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową rezydencjalną w ramach zespołu dworsko-parkowego stanowiącego zabytek gminny, oznaczone na rysunku planu symbolem 11ZP-MN, dla którego ustala się:

- a) docelowo plan przewiduje dla terenu przeznaczenie w zakresie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w zakresie hotelarstwa, prowadzenia pensjonatu, domu spokojnej starości lub innej tego rodzaju funkcji wyszczególnionych w przepisach odrębnych jako budynek zamieszkania zbiorowego wraz z gastronomią, z jednym zarządcą budynku dworu i parku dworskiego,
- b) funkcję mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem, w okresie tymczasowym, wielorodzinną w zabytkowym budynku podworskim jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- c) adaptację i ochronę konserwatorską istniejącego budynku dworskiego z możliwością remontów i ograniczonej przebudowy na warunkach wynikających z niniejszego planu,
- d) rozbiórkę istniejącej zabudowy gospodarczej i możliwość nowej zabudowy o charakterze uzupełniającym funkcję podstawową (głównie gospodarczo-garażowej) z zaleceniem odtworzenia d. oficyny dworskiej wraz z terenami zieleni, dojściami i dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,
- e) funkcję mieszkalną wielorodzinną jako tymczasowe przeznaczenie terenu w okresie najbliższych 20 lat,
- f) jako przeznaczenie dopuszczalne: usługową działalność gospodarczą w zakresie hotelarstwa i prowadzenia pensjonatu lub domu spokojnej starości. Dopuszcza się wykorzystanie budynku dworu i terenu parkowego dla innych nieuciążliwych funkcji usługowych pod warunkiem ich akceptacji przez WKZ,
- g) zielen parkową urządzoną w ramach zespołu dworsko-parkowego jako podstawowe

przeznaczenie terenu,

- 4) tereny przeznaczone pod wody powierzchniowe, oznaczone na rysunku planu symbolem 12WS i 15WS, dla których ustala się:
 - a) zachowanie przebiegu koryta rzeki Tymianki,
 - b) odtworzenie obecnie wyschniętego stawu z wyspą i udroźnienie rzeki Tymianki z budową jazu jako elementu historycznego założenia dworsko-parkowego,
 - c) zachowanie istniejącego stawu na działce Nr 91/1,
- 5) tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem 26PU, dla którego ustala się:
 - a) zabudowę produkcyjną, składową i magazynową o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zabudowę administracyjno-socjalną z pomieszczeniami dozoru technicznego wraz z realizacją parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego,
- 6) tereny rolne w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem 16R i pozostałe tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami 4R, dla których ustala się:
 - a) uprawy rolne jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) jako przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury komunalnej na potrzeby lokalne i ponadlokalne,
- 7) tereny rolne z przewagą trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem 14Rz, dla których ustala się:
 - a) uprawy rolne i użytki zielone jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) jako przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne,
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem 3ZL i 13ZL, dla których ustala się:
 - a) zieleń leśną jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) jako przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne,
- 9) tereny zieleni niskiej urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 19Zp, dla których

ustala się:

- a) zieleń niską urządzoną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, jako przeznaczenie dopuszczalne,
- 10) terenów obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem 27E i 28E, dla których ustala się:
- a) zachowanie istniejącej nasłupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie oznaczonym symbolem 27E,
 - b) budowę nowej stacji transformatorowej z możliwością dalszej rozbudowy zależnie od potrzeb na terenie oznaczonym symbolem 28E,
 - c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na utrzymaniu dotychczasowego urządzenia sieci elektroenergetycznej średniego napięcia zaspokajającego m.in. potrzeby obszaru objętego planem,
- 11) tereny komunikacji – dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1-2KDL, 3-12KDD , dla których ustala się:
- a) funkcję podstawową: zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych o różnym przeznaczeniu,
 - b) funkcję dopuszczalną: prowadzenie sieci uzbrojenia komunalnego,
- 12) tereny komunikacji: ciągu pieszego, oznaczone na rysunku planu symbolem 13KDY, dla których ustala się:
- a) funkcję podstawową: zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych po istniejącej trasie przejścia pieszego, mające na celu uzupełnienie obsługi komunikacyjnej drogami publicznymi,
 - b) funkcję dopuszczalną: prowadzenie niezbędnych sieci uzbrojenia komunalnego.

§ 33. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu określa się na rysunku planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 34. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagające ukształtowania – obejmujące tereny przeznaczone pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone w planie symbolami 5MN-9MN, 17MN-18MN,

- 2) wymagające ukształtowania na obszarze południowego i południowo-wschodniego przedpola zabytkowego zespołu dworsko-parkowego, oznaczone w planie symbolami 20MN-22MN,
- 3) wymagające uporządkowania i uzupełnienia dotychczasowych funkcji – obejmujące tereny w znacznym stopniu zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stanowiące luki wśród istniejącej zabudowy, oznaczone symbolami 23MN-25MN, a także tereny istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonej symbolem 26PU. W szczególności uporządkowania wymagają tereny z istniejącą substandardową zabudową gospodarczą w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej na terenie oznaczonym symbolem 11ZP-MN i na terenie przyległym do niej od strony południowo-wschodniej, na terenie oznaczonym symbolem 24MN,
- 4) wymagające kontynuacji procesu kształtowania – obejmujące tereny o rozpoczętych procesach zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami 1MN-U, 2MN i 10MN.

Rozdział 3

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
 - b) budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w § 32 pkt 1 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie wg ustaleń § 29 ust.9, jednak nie mniej niż 3 miejsca na każdej z działek,
 - d) zakazuje się lokalizacji zabudowy przy granicy terenu,
 - e) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
 - f) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi gminnej, lokalnej oznaczonej w planie symbolem 1KDL (ul.Kościuszki).
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - dwie kondygnacje naziemne

o maksymalnej wysokości do kalenicy 9 m,

- b) maksymalna wysokość budynków usługowych - 2 kondygnacje użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m do kalenicy;
- c) maksymalna wysokość garaży, magazynów i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja użytkowa, jednak nie więcej niż 7 m do kalenicy,
- d) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy wielospadowe lub dwuspadowe symetryczne o kalenicach zarówno równoległych jak i prostopadłych do bocznych granic działki, dla zabudowy usługowej i pozostałych budynków gospodarczych – dachy dwuspadowe, kąty nachylenia połaci dachu min. 15 stopni,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego symbolem, w ramach poszczególnych działek - 30 % ,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 % powierzchni terenu w granicach oznaczonych symbolem,
- g) szerokość elewacji frontowej budynków: maksymalnie 70 % szerokości frontu działki,
- h) maksymalna wysokość ogrodzeń - 180 cm,

3) zasady podziału terenu: zakaz wtórnych podziałów nieruchomości.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
- b) budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w § 32 pkt 2 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej, uskokowej linii zabudowy według rysunku planu,
- c) obowiązek zapewnienia na każdej działce min. 1 miejsca parkingowego,
- d) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkalnej przy granicy tylko w przypadku podziału terenu na 2 części,
- e) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
- f) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi gminnej, lokalnej oznaczonej w planie symbolem 1KDL (ul.Kościuszki).

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie do 9 m do kalenicy,
 - b) wysokość budynków usługowych, gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 6 m do kalenicy,
 - c) geometria dachów: dla budynku mieszkalnego – dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąty nachylenia połaci w przedziale 10-40 stopni, kierunek kalenicy głównej prostopadły do bocznych granic działki, dla budynku gospodarczo-garażowego i usługowego – dopuszcza się dach jednospadowy,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 12 m,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 % powierzchni działki,
 - f) minimalny udział biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki,
 - g) wysokość ogrodzeń od strony drogi publicznej – maksymalnie 180 cm.
- 3) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu na dwie części z zachowaniem takiego samego kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej jak boczne granice działki.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3ZL ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – terenów lasów i zadrzewień bez możliwości zmiany,
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) zakaz podziałów wtórnych,
- 4) obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi lokalnej o symbolu 1KDL przez tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone w planie symbolem 1MN-U stanowiące własność tych samych właścicieli.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4R ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – terenów rolniczych,
- 2) zakaz zabudowy, zakaz podziałów wtórnych.
- 3) obsługa komunikacyjna – z istniejącej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL przez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 2MN stanowiący własność tych samych właścicieli.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MN i 6MN ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w § 32 pkt 2 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- b) obowiązek zapewnienia na każdej działce min. 1 miejsca parkingowego, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej – min. 2 miejsc parkingowych,
- c) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych przy granicach działek, część gospodarcza i garaże należy uwzględnić w programie użytkowym w bryle budynku mieszkalnego,
- d) dopuszczalna działalność usługowa może być realizowana wyłącznie w lokalach stanowiących część budynków mieszkalnych,
- e) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
- f) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi gminnej, lokalnej oznaczonej w planie symbolem 1KDL, z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 3KDD oraz z projektowanej drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDD.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 9 m do kalenicy,
- b) geometria dachów: wielospadowe lub dwuspadowe o katach nachylenia połaci w przedziale 20-45 stopni, główny kierunek kalenicy równoległy do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę,
- c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 20 m,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 25 % powierzchni działki,
- e) minimalny udział biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki,
- f) wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych – maksymalnie 180 cm.

3) zasady podziału terenu: ściśle według rysunku planu.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN, 8MN i 9MN ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w § 32 pkt 2 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) obowiązek zapewnienia na każdej działce min. 1 miejsca parkingowego, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca parkingowe,
 - c) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicach działek,
 - d) dopuszczalna działalność usługowa może być realizowana wyłącznie w lokalach stanowiących część budynków mieszkalnych,
 - e) obowiązuje zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
 - f) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi gminnej, lokalnej oznaczonej w planie symbolem 1KDL (ul.Kościuszki), z istniejącej drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD oraz z projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDD i 6KDD.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 9 m do kalenicy,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 6 m do kalenicy,
 - c) geometria dachów: dla budynku mieszkalnego – dach wielospadowy lub dwuspadowy, główny kierunek kalenicy równoległy do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę, dla budynków gospodarczych i wolno stojących garaży – dach dwuspadowy lub w nawiązaniu do budynku mieszkalnego – wielospadowy. Kąty nachylenia połaci dachów w przedziale 10-40 stopni,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 20 m,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 25 % powierzchni działki,
 - f) minimalny udział biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki,
 - g) wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych – maksymalnie 180 cm.
- 3) zasady podziału terenów: ściśle według rysunku planu.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN ustala się następujące

warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy oraz zachowaniem istniejącego stawu,
- b) budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w § 32 pkt 2 z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
- c) obowiązek zapewnienia na każdej działce min. 1 miejsca parkingowego,
- d) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy przy granicy,
- e) dopuszczalna działalność usługowa może być realizowana wyłącznie w lokalach stanowiących część budynków mieszkalnych,
- f) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
- g) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi gminnej, lokalnej oznaczonej w planie symbolem 1KDL (ul.Kościuszki) i z projektowanej drogi dojazdowej o symbolu 5KDD,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 9 m do kalenicy,
- b) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 6 m do kalenicy,
- c) geometria dachów: dla budynku mieszkalnego – dach wielospadowy lub dwuspadowy, kierunek kalenicy równoległy do dróg publicznych, dla budynku gospodarczego i (lub) wolno stojącego garażu – dwuspadowy nawiązujący do dachu budynku mieszkalnego. Kąty nachylenia dachów – w przedziale 10-40 stopni,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 16 m,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 25 %,
- f) minimalny udział biologicznie czynnej – 50 %,
- g) wysokość ogrodzeń od strony drogi publicznej – maksymalnie 180 cm.

3) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- a) zachowania minimum 1200 m² powierzchni dla każdej działki,

- b) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej na odcinku min. 22 m,
- c) zachowania kąta nachylenia linii podziału w stosunku do dróg publicznych 90 stopni.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 11ZP-MN ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptację istniejącego budynku dworskiego z możliwością jego ograniczonej przebudowy na warunkach uzgodnionych z WKZ,
- b) zachowanie na okres tymczasowy obejmujący maksimum 20 lat, dotychczasowej funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego z zaleceniem sukcesywnego wyprowadzania w tym okresie rodzin i rozgęszczania poszczególnych lokali,
- c) sukcesywną rozbiórkę istniejących budynków gospodarczych, szop i ogrodzeń,
- d) docelową budowę nowego budynku gospodarczego dla potrzeb funkcji mieszkaniowej z zaleceniem odtworzenia d. oficyny dworskiej,
- e) wymagania parkingowe: wg § 29 ust.9, jednak nie mniej niż 5 miejsc parkingowych,
- f) obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejącego drzewostanu w parku,
- g) zagospodarowanie parku według odrębnie opracowanego projektu rewaloryzacji parku z wyodrębnieniem najważniejszych stref funkcjonalnych tj. strefy kształtowania osi widokowych na dwór z zielenią niską, strefy organizacji imprez sportowo-rozrywkowych, stawu z wyspą oraz pozostałych części parku z zielenią wysoką,
- h) zachowanie efektu „acha” w zachodniej części parku, umożliwiającego otwarcia widokowe na otaczający krajobraz i powiększający optycznie jego przestrzeń,
- i) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury na warunkach uzgodnionych z WKZ,
- j) obsługa komunikacyjna: dojazdem od wschodu i od południa z istniejącej drogi gminnej, dojazdowej (ul. Parkowa) oznaczonej w planie symbolem 7KDD,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynku mieszkalnego – dotychczasowa.
- b) wysokość budynku gospodarczego – do 2 kondygnacji użytkowych, maksymalnie do 80 % wysokości budynku dworskiego z uwzględnieniem ustaleń § 15 dotyczącego zabudowy gospodarczej w zespole dworsko-parkowym,
- c) geometria dachów: wyłącznie dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółka,

- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 40 m,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 3 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
 - f) minimalny udział biologicznie czynnej – 90 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
 - g) wysokość ogrodzeń od strony drogi publicznej – maksymalnie 200 cm. Zalecane ogrodzenie to pręty metalowe na podmurówce o wysokości maksymalnie 30 cm.
- 3) zasady podziału terenu: podział terenu nie jest przewidziany,
- 4) inne ustalenia: obowiązują ustalenia rozdziału II odnoszące się do terenu zespołu dworsko-parkowego i stref ochrony konserwatorskiej „B”, „K” i „E”, a także strefy ochrony archeologicznej.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12WS ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) odtworzenie obecnie wyschniętego stawu z wyspą stanowiącego element historycznego założenia dworsko-parkowego wraz z budową budowli hydrotechnicznej umożliwiającej napełnienie stawu wodą z rzeki Tymianki i utrzymanie jej całorocznego poziomu,
 - b) zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu na wyspie,
 - c) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg publicznych: ul. Kościuszki oznaczonej symbolem 1KDL i ul. Parkowej oznaczonej symbolem 7KDD.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13ZL ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego leśnego sposobu użytkowania z uwzględnieniem ustaleń wynikających z położenia w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczeń wg ustaleń § 32 pkt 8 lit.b,
- 3) obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD oraz z ciągu pieszego oznaczonego symbolem 13KDy poprowadzonego po śladzie istniejącej drogi do pól,
- 4) obowiązuje zakaz podziałów wtórnych.

§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14Rz ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania z przewagą trwałych

użytków zielonych w dolinie rzeki Tymianki z uwzględnieniem ustaleń wynikających z położenia w strefie „K” konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego i strefie „E” ochrony ekspozycji widokowej obiektu zabytkowego,

- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczeń wg ustaleń § 32 pkt 7 lit.b
- 3) obsługa komunikacyjna: bezpośrednio z projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD i pośrednio przez działkę Nr 97/1,
- 4) podziały dopuszczalne wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod uprawy rolne.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15WS ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego przebiegu i koryta rzeki Tymianki,
- 2) dopuszcza się regulację rzeki,

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16R ustala się: następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – terenów rolniczych z uwzględnieniem ustaleń wynikających z położenia w strefie „K” konserwatorskiej ochrony krajobrazu kulturowego,
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczeń wg ustaleń § 32 pkt 6 lit.b,
- 3) podziały dopuszczalne wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych pod uprawy rolne.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 17MN ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
 - b) budowę nowych budynków o funkcjach określonych w § 32 pkt 2 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
 - c) obowiązek zapewnienia na działce min. 1 miejsca parkingowego na rodzinę,
 - d) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych i garaży przy granicy działek,
 - e) dopuszczalna działalność usługowa może być realizowana wyłącznie w lokalach stanowiących część budynków mieszkalnych,
 - f) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących drzew rosnących wzdłuż wschodniej granicy działki Nr 111/1 (strefa zakazu zabudowy),

- g) obowiązuje zachowanie odległości od przebiegającej przez teren napowietrznej linii 15 kV przewidzianej do zachowania,
 - h) w zagospodarowaniu terenu zaleca się uwzględnienie lokalizacji placu zabaw dla dzieci,
 - i) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi gminnej, dojazdowej (ul.Reymonta) oznaczonej w planie symbolem 9KDD i projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8KDD,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 9 m do kalenicy,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 5 m do kalenicy,
 - c) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe, kierunek kalenicy równoległy do drogi publicznej, dla budynków gospodarczych i (lub) wolno stojących garaży – dwuspadowe nawiązujące do dachu budynku mieszkalnego. Kąty nachylenia połaci dachów – w przedziale 10-40 stopni.
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25 % powierzchni działki,
 - e) minimalny udział biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki,
 - f) wysokość ogrodzeń od strony drogi publicznej – maksymalnie 180 cm.
- 3) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:
- a) zachowania minimum 1000 m² powierzchni dla każdej działki,
 - b) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej na odcinku min. 20 m,
 - c) zachowania 90 stopni kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 18MN ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budowę nowych budynków o funkcjach określonych w § 32 pkt 2 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
 - b) przy sytuowaniu nowej zabudowy obowiązuje zapewnienie odległości min. 5 m od otwartego rowu odwodnieniowego,

- c) obowiązek zapewnienia na działce min. 1 miejsca parkingowego, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsc parkingowych,
- d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży przy granicach działek z wyłączeniem granic biegnących wzdłuż rowu odwodnieniowego,
- e) dopuszczalna działalność usługowa może być realizowana w lokalach stanowiących część budynków mieszkalnych lub w odrębnych budynkach usługowych,
- f) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
- g) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolami 7KDD (ul.Parkowa) i projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych symbolem 8KDD i 10KDD,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 9 m do kalenicy,
- b) wysokość budynków gospodarczych, i garaży – 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 5 m do kalenicy,
- c) wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 8 m do najwyższego punktu dachu,
- d) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe z lukarnami z dopuszczeniem naczółków, kierunek kalenicy równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się wjazd na działkę, na działce narożnej – dopuszcza się obydwie kierunki kalenic, dla budynków gospodarczych, usługowych i (lub) wolno stojących garaży – dwuspadowe nawiązujące do dachu budynku mieszkalnego, dla budynków usytuowanych przy granicy – dopuszcza się dachy jednospadowe. Kąty nachylenia połaci dachowych – w przedziale 10-40 stopni,
- e) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków usługowych.
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 16 m,
- g) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla każdej działki – 25 % jej powierzchni,
- h) minimalny udział biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki,
- i) wysokość ogrodzeń od strony drogi publicznej – maksymalnie 180 cm.

3) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu ściśle według rysunku planu,

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19Zp ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) zachowanie i ochronę istniejącej przydrożnej kapliczki bez dopuszczenia jej przebudowy i rozbudowy,
- 2) zakaz zabudowy z wyłączeniem ustaleń określonych w § 32 pkt 9 lit. b,
- 3) dobór zieleni o wysokości nie przesłaniającej widoczność na skrzyżowaniu ulic Kosynierów i Reymonta,
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 1 %,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 98 %,
- 6) obsługa komunikacyjna: z istniejących ulic: Kosynierów i Reymonta oznaczonych symbolami 2KDL i 9KDD.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 20MN, 21MN i 22MN ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością remontów i rozbudowy oraz budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w § 32 pkt 2 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu oraz strefy zakazu zabudowy wzdłuż istniejącego drzewostanu przewidzianego do zachowania, a także przebiegu istniejącego wodociągu gminnego po terenie oznaczonym symbolem 20MN,
 - b) obowiązek zapewnienia na działce min. 1 miejsca parkingowego, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsc parkingowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży przy granicach działek, jednak z wyłączeniem odcinków z istniejącymi drzewami przewidzianymi do zachowania,
 - d) dopuszczalna działalność usługowa może być realizowana w lokalach stanowiących część budynków mieszkalnych. Dopuszczenie odrębnych budynków usługowych - wyłącznie z lokalizacją wzdłuż ul. Kosynierów o symbolu 2KDL,
 - e) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z betonowych i żelbetonowych elementów prefabrykowanych,
 - f) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDL, 7KDD, 9KDD i z dróg projektowanych oznaczonych symbolami 10KDD, 11KDD, 12KDD.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 9 m do kalenicy,
- b) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 5 m do kalenicy, budynków usługowych – 8 m do najwyższego punktu pokrycia dachu,
- c) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków lub wielospadowe, kierunek kalenicy równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się wjazd na działkę, dla wolnostojących budynków gospodarczych, usługowych i (lub) wolnostojących garaży – dwuspadowe nawiązujący do dachu budynku mieszkalnego. Dla budynków gospodarczych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działek – dopuszcza się dach jednospadowy, a dla budynków usługowych – dach płaski. Kąty nachylenia połaci – w przedziale 10-40 stopni,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 18 m,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 25 % powierzchni działki,
- f) minimalny udział biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki,
- g) wysokość ogrodzeń od strony drogi publicznej – maksymalnie 180 cm.

3) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu wyłącznie według rysunku planu.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 23MN i 25MN ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością remontów i rozbudowy oraz budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w § 32 pkt 2 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
- b) obowiązek zapewnienia na działce min. 1 miejsca parkingowego, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsc parkingowych,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży przy granicach działek,
- d) dopuszczalna działalność usługowa może być realizowana w lokalach stanowiących część budynków mieszkalnych lub w odrębnych budynkach,
- e) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
- f) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolami

1KDL, 2KDL, 7KDD i z drogi projektowanej oznaczonej symbolem 12KDD.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 9 m do kalenicy,
- b) wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 5 m do kalenicy, budynków usługowych – 8 m do najwyższego punktu pokrycia dachu,
- c) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy dwuspadowe z dopuszczeniem naczółków lub wielospadowe, kierunek kalenicy równoległy do drogi publicznej, z której odbywa się wjazd na działkę, dla wolnostojących budynków gospodarczych, usługowych i (lub) wolnostojących garaży – dwuspadowe nawiązujący do dachu budynku mieszkalnego. Dla budynków gospodarczych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działek – dopuszcza się dach jednospadowy, a dla budynków usługowych – dach płaski. Kąty nachylenia połaci – w przedziale 10-40 stopni,
- d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 70 % frontu działki,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 25 % powierzchni działki,
- f) minimalny udział biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki,
- g) wysokość ogrodzeń od strony drogi publicznej – maksymalnie 180 cm.

3) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu ściśle z wykorzystaniem zasad przedstawionych na rysunku planu.

§ 53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24MN ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy tylko w sytuacji, gdy stan techniczny obecnego budynku na to pozwala,
- b) docelową rozbiórkę istniejącego budynku mieszkalnego i rozbiórkę wszystkich tymczasowych ogrodzeń i budynków gospodarczych towarzyszących funkcji mieszkaniowej,
- c) budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w § 32 pkt 2 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
- d) dopuszcza się budowę domów mieszkalnych w układzie zabudowy szeregowej,

- e) w zagospodarowaniu terenu zaleca się uwzględnić lokalizację placu zabaw dla dzieci,
 - f) obowiązek zapewnienia na działce min. 1 miejsca parkingowego na rodzinę, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca parkingowe na podmiot gospodarczy,
 - g) nie dopuszcza się lokalizacji budynków gospodarczych i garaży przy granicy działek, program ten powinien być uwzględniony w bryle budynku mieszkalnego,
 - h) dopuszczalna działalność usługowa może być realizowana wyłącznie w lokalach stanowiących część budynków mieszkalnych,
 - i) obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
 - j) obsługa komunikacyjna: z istniejącej ul. Parkowej oznaczonej symbolem 7KDD oraz z projektowanej drogi dojazdowej o symbolu 12KDD.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 9 m do kalenicy,
 - b) geometria dachów: wielospadowy lub dwuspadowy z dopuszczeniem naczółków. Kąty nachylenia połaci – w przedziale 15-35 stopni.
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 30 % powierzchni działki,
 - d) minimalny udział biologicznie czynnej – 50 % powierzchni działki,
 - e) wysokość ogrodzeń od strony drogi publicznej – maksymalnie 180 cm.
- 3) zasady podziału terenu: dopuszcza się podział terenu pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:
- a) zachowania minimum 1000 m² powierzchni dla działki z zabudową wolno stojącą lub min. 300 m² dla działki w zabudowie szeregowej,
 - b) zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej na odcinku min. 20 m dla działek z zabudową wolno stojącą lub min. 6 m w zabudowie szeregowej,
 - c) zachowania kąta nachylenia linii podziału w stosunku do dróg publicznych w przedziale 75-105 stopni.

§ 54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 26PU ustala się następujące warunki zabudowy i zasady zagospodarowania:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy,
- b) budowę nowej zabudowy o funkcjach określonych w § 32 pkt 5 z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu,
- c) obowiązek zapewnienia na działce min. miejsc parkingowych stosownie do ustaleń określonych w § 29 ust.9,
- d) nie dopuszcza się lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy przy granicy terenu,
- e) obowiązuje nasadzenie zieleni wysokiej izolacyjnej przy granicy z terenami sąsiednimi o wiodącej funkcji mieszkaniowej,
- f) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi gminnej, lokalnej oznaczonej w planie symbolem 2KDL (ul. Kosynierów).

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków produkcyjnych i magazynowych – do 2 kondygnacji użytkowych, maksymalnie 9 m do kalenicy
- b) wysokość budynków gospodarczych, usługowych i garaży – 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 6 m do kalenicy,
- c) geometria dachów: dwuspadowe o dowolnym kierunku kalenicy. Kąty nachylenia połaci – w przedziale 10-35 stopni,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowanej – 40 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
- e) minimalny udział biologicznie czynnej – 50 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
- f) wysokość ogrodzeń od strony drogi publicznej – maksymalnie 180 cm.

3) zasady podziału terenu: teren stanowi własność jednego właściciela i podział nie jest przewidywany.

§ 55. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 27E i 28E plan ustala zachowanie i budowę nasłupowych stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością przebudowy i rozbudowy na warunkach wynikających z przepisów odrębnych i uzgodnionych z operatorem układu sieci elektroenergetycznej. Obsługę komunikacyjną stacji istniejącej oznaczonej symbolem 27E zapewnia istniejąca droga lokalna oznaczona symbolem 2KDL, a stacji projektowanej oznaczonej symbolem 28E – istniejąca droga dojazdowa oznaczona symbolem

Rozdział 4

Stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 56. 1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1MN-U – 15 %,
- 2) 5MN, 6MN, 7MN, 8MN 9MN – w wysokości 30 %,
- 3) 10MN w części dotychczas niezabudowanej oraz 18MN w części nie stanowiącej własności gminy – 30 %
- 4) 25MN – w części obejmującej działki Nr Nr 261/9, 261/10 i 126/1 – 30 %,
- 5) 26PU – 30 %,

2. Dla pozostałych, nie wymienionych wyżej terenów, stawki procentowej nie ustala się.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 57. W granicach objętych niniejszym planem miejscowym traci moc obowiązującą uchwała Nr 125/2000 Rady Gminy Zduńska Wola z dnia 7 września 2000 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zduńska Wola (publikacja: Dz. U. W. Ł. Nr 132, poz. 767 z 9 listopada 2000 r.)

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zduńska Wola.

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

§ 60. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy informacyjnej w Urzędzie Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Zduńska Wola.

.....
Przewodniczący
Rady Gminy
Zduńska Wola
Janusz Sakiewa

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
XLVI/302/09
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 26 listopada 2009 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik Nr 1

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
XLVI/302/09
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 26 listopada 2009 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 2

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
XLVI/302/09
Rady Gminy Zduńska Wola
z dnia 26 listopada 2009 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik Nr 3