



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 grudnia 2012 r.

Poz. 4746

UCHWAŁA NR XXVI/174/2012 RADY MIEJSKIEJ W WIERUSZOWIE

z dnia 15 listopada 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Wieruszów w rejonie terenu wzdłuż torów kolejowych oraz strugi Brzeźnica i ulicy Warszawskiej cz. II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i 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 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 i z 2012 r. poz. 567) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647), w związku z uchwałą Nr VI/35/2011 Rady Miejskiej w Wieruszowie z dnia 7 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Wieruszów, w rejonie terenu wzdłuż torów kolejowych oraz strugi Brzeźnica i ulicy Warszawskiej cz. II, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieruszów zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/160/2012 Rady Miejskiej w Wieruszowie z dnia 27 września 2012 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wieruszów Rada Miejska w Wieruszowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w mieście Wieruszów, w rejonie terenu wzdłuż torów kolejowych oraz strugi Brzeźnica i ulicy Warszawskiej cz. II, zwany dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w postaci rysunku planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieruszów - jako załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieruszowie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieruszowie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - jako załącznik nr 3.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem, oznaczone na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, wyznaczają:

- 1) od północy – północne granice działek ewidencyjnych od nr 1680 do nr 1637;
- 2) od wschodu – wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 1613 oraz północny fragment wschodniej granicy działki nr 1633 - drogi gminnej DG 118172E;
- 3) od południa – południowe granice działek ewidencyjnych od nr 1680 do nr 1613;
- 4) od zachodu – zachodnia granica działki ewidencyjnej nr 1680.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Wieruszowie, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 w granicach określonych w § 1 ust. 3, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) obszarze do scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje przeprowadzenie stosownej procedury na podstawie przepisów szczególnych, zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 7) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i cyfrą/liczbą, dla którego ustalono przepisy szczegółowe;
- 9) podstawowym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na tym terenie (stanowiąc powyżej 50% powierzchni nieruchomości lub terenu w odniesieniu do działek zagospodarowanych w formie urządzeń obsługi technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych), wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 10) dopuszczalnym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie;
- 11) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków (obiektów kubaturowych), w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 13) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 15) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

- 16) liniach podziału - należy przez to rozumieć projektowane podziały – projektowane granice działek budowlanych nie pokrywające się z linią rozgraniczającą;
- 17) przebudowie, rozbudowie - należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach szczególnych;
- 18) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć różnicę rzędnej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej najniższej położonego punktu na naturalnej warstwy terenu znajdującego się w obrysie zewnętrznym budynku;
- 19) wysokości posadowienia parteru - należy przez to rozumieć różnicę rzędnej posadzki parteru budynku i rzędnej terenu w najniższym położonym punkcie w obrysie zewnętrznym budynku;
- 20) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dowolny dach o kącie nachylenia połaci 0° - 12° ;
- 21) uciążliwości obiektów i urządzeń – należy przez to rozumieć negatywne ich oddziaływanie na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 22) uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;
- 23) uciążliwości nie wykraczającej poza lokal – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;
- 24) ogrodzeniach ażurowych – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przeszła stanowi maksimum 40% całej powierzchni przeszła;
- 25) paliwach ekologicznych – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy emisji;
- 26) strefie ochronnej od sieci uzbrojenia – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w strefie tej sytuowanie zabudowy uzależnia się od uzyskania zgody gestora sieci uzbrojenia; dopuszcza się natomiast urządzenia terenowe, jak: drogi, parkingi, place składowe, zieleń niska.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica obszaru do scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 4) projektowane podziały działek;
- 5) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 6) obowiązująca linia zabudowy;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) strefa lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 9) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 10) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 11) zieleń w formie szpaleru drzew;
- 12) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;

- 13) ciąg rekreacyjny;
- 14) strefa ochronna od sieci uzbrojenia.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, mają charakter orientacyjny:

- 1) granica obszaru objętego projektem planu sporządzanego na podstawie uchwały Nr V/21/2011 Rady Miejskiej w Wieruszowie z dnia 31 stycznia 2011 r.;
- 2) linie rozgraniczające tereny w sąsiedztwie;
- 3) istniejące granice działek;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów w sąsiedztwie;
- 5) projektowany kanał deszczowy;
- 6) istniejąca linia elektroenergetyczna 15 kV;
- 7) skarpa.

§ 4. 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalenia oraz podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej;
- 10) zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów szczególnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i nie ustala się wymagań w tym zakresie.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu wydzielone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN;
- 3) teren zabudowy usług rzemiosła oznaczony na rysunku planu symbolem UR;
- 4) teren zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem P - U;
- 5) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 6) teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
- 7) tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem KD.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej wchodzących w skład doliny strugi Brzeźnica – lokalnego ciągu ekologicznego współtworzącego system ekologiczny gminy Wieruszów,
 - b) wyznaczenie terenu zieleni urządzonej wraz z towarzyszącym programem, uzupełniającej lokalny ciąg ekologiczny oraz stanowiącej bufor pomiędzy funkcją mieszkaniową, a terenami działalności gospodarczej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 3) obowiązuje każdorazowe uzgadnianie z właściwym inspektoratem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi lokalizacji planowanych inwestycji (wymagających pozwolenia wodnoprawnego) kolidujących z urządzeniami melioracji wodnych podstawowych;
- 4) w razie uszkodzenia urządzeń melioracyjnych, które nie występują w ewidencji, inwestor winien we własnym zakresie i na własny koszt usunąć niezwłocznie powstałą szkodę w celu zapewnienia dalszego sprawnego działania tych urządzeń na gruntach sąsiednich;
- 5) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów;
- 6) obowiązuje zachowanie poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkalno-usługowe,
 - c) pozostałe tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego iabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty objęte formami ochrony na mocy obowiązujących przepisów;
- 2) ustala się wyróżnione na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) obserwacji archeologicznej „OW” obejmującej fragment obszaru ze znacznymi istniejącymi lub potencjalnymi skupiskami stanowisk archeologicznych,
 - b) ochrony archeologicznej „W” obejmującej stanowisko archeologiczne zidentyfikowane w ramach badań powierzchniowych AZP jako osadnictwo kultury polskiej z XIV–XV w. i zaewidencjonowane jako Wieruszów 10 (stan. 13 na 76 – 39 AZP);
- 3) w strefie obserwacji archeologicznej „OW”, ustala się:
 - a) ustanowienie nadzoru archeologicznego oraz zapewnienie - w przypadku natrafienia na substancjęabytkową - archeologicznych badań ratowniczych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przy przedsięwzięciach związanych z:
 - naruszeniem stratygrafii uwarstwień podczas prowadzenia inwestycji o charakterze liniowym, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej, a także budowy dróg,
 - realizacją wykopów szeroko płaszczyznowych (tzn. powyżej 150 m²);
- 4) w strefie ochrony archeologicznej „W”, ustala się:

- a) ustanowienie nadzoru archeologicznego oraz zapewnienie - w przypadku natrafienia na substancję zażytkową - archeologicznych badań ratowniczych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przy przedsięwzięciach związanych z naruszeniem stratygrafii w zasięgu zarejestrowanego stanowiska archeologicznego.

§ 8. W granicach obszaru ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem tereny o charakterze przestrzeni publicznej stanowią publiczne ulice i ciągi oraz tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej w dolinie strugi Brzeźnica;
- 2) obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) koordynacja sposobu zagospodarowania terenów zieleni w dolinie strugi Brzeźnica oraz projektowanego wzdłuż tych terenów ciągu spacerowego z ich kontynuacją w ramach obszaru sąsiadującego od strony zachodniej, zapewniająca uzyskanie spójnej pod względem funkcjonalno-przestrzennym ogólnodostępnej przestrzeni,
 - b) zakaz instalowania tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy informujące o prowadzonej działalności w budynku,
 - c) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu siding,
 - d) nakaz stosowania ogrodzeń w formie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi,
 - e) obowiązek realizacji oświetlenia ulic wg jednorodnego projektu wykonanego dla terenu inwestycji,
 - f) obowiązek zharmonizowania formy architektonicznej wszystkich obiektów budowlanych lokalizowanych na terenie inwestycji, w tym także obiektów małej architektury.

§ 9. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana przez:
 - a) ulicę lokalną (KD-L), ulice dojazdowe (KD-D) oraz ciąg pieszo-jezdny (KD-Y) zapewniające bezpośrednią obsługę obiektów, działek i tworzące sieć uzupełniającą, która łączy się poprzez projektowaną ulicę lokalną (KD-L) prowadzoną wzdłuż torów kolejowych, z podstawowym, zewnętrznym układem drogowym miasta, w skład którego wchodzi:
 - ulica Warszawska - ulica zbiorcza (KD-Z) zapewniająca połączenie z drogą krajową nr 8 relacji Warszawa - Wrocław oraz projektowanym łącznikiem pomiędzy ww. drogą krajową, a drogą ekspresową S8,
 - ul. Fabryczna – ulica zbiorcza (KD-Z);
- 2) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg wchodzących w skład obszaru objętego planem formułuje się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg w Rozdziale 4;
- 3) dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN oraz wchodzących w ich skład działek obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic: lokalnej (KD-L) lub dojazdowych (KD-D),
 - b) U/MN oraz wchodzących w jego skład działek obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic lokalnych (KD-L),
 - c) UR, P-U oraz wchodzących w ich skład działek obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległej od strony południowej ulicy lokalnej (KD-L),
 - d) ZP i ZN obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych: ulic dojazdowych (KD-D) oraz ciągu pieszo-jezdnego (KD-Y);
- 4) w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, U/MN, UR, P-U obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych poprzez zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 dom,
- b) dla zabudowy usługowej, w tym:
 - obiektów handlowych - 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej,
 - obiektów biurowych - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej,
 - obiektów usług rzemiosła - 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powierzchni użytkowej lub na każdym 5 zatrudnionych,
 - pozostałych obiektów usługowych – 2 miejsca postojowe na obiekt oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla zabudowy produkcyjno-usługowej – 15 miejsc postojowych na każdym 100 zatrudnionych,
- d) dla obiektów magazynowych - 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każdym 100 zatrudnionych,
- e) dla pozostałej działalności gospodarczej – 1,5 miejsca postojowego na każdym 10 zatrudnionych.

§ 10. 1. W granicach obszaru ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę przez jej rozbudowę na podstawie warunków uzyskanych od zarządzającego siecią,
- b) obowiązuje zakaz budowy ujęć własnych,
- c) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji poprzez rozbudowę systemu, w tym budowę kanałów w projektowanych ulicach w ramach obszaru objętego planem, w oparciu o warunki podłączenia uzyskane od zarządcy sieci,
- b) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu,
- c) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
- d) do czasu faktycznej budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów szczególnych) tylko jako rozwiązań tymczasowych oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni; obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej oraz likwidacja zbiorników bezodpływowych w ciągu 6 miesięcy od oddania sieci do użytkowania,
- e) obowiązuje zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;

3) odprowadzanie wód opadowych:

- a) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej dla odprowadzenia wód opadowych z odwodnienia ulic oraz terenów zabudowy w zakresie ograniczonym,
- b) odbiornikami wód opadowych będą struga Brzeźnica, wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu oraz projektowane kanały deszczowe,
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,

- d) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników, np. przez budowę zbiorników retencyjnych,
 - e) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych tylko po uzgodnieniu warunków podłączenia z zarządcą sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - g) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota, i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV oraz budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) i w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,
 - c) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznacza się strefę ochronną, której szerokość liczona jest od skrajnego przewodu linii napowietrznej na każdą stronę i wynosi:
 - 5 m dla linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV,
 - 3 m dla linii napowietrznych niskiego napięcia 0,4 kV,
 - d) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. „c” obowiązują:
 - zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
 - zagospodarowanie winno być zgodne z przepisami odrębnymi i uzgodnione z gestorem sieci,
 - e) określona szerokość strefy ochronnej jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu odpowiednich pomiarów i uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - f) w przypadku wystąpienia ewentualnych kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą linią elektroenergetyczną 15 kV, należy przewidzieć przebudowę tej linii na koszt podmiotu wchodzącego w kolizję lub uwzględnić strefę ochronną wzdłuż linii elektroenergetycznej,
 - g) po skablowaniu linii elektroenergetycznej 15 kV wyznaczona strefa ochronna nie obowiązuje, wówczas obowiązują przepisy odrębne dotyczące kabla elektroenergetycznego,
 - h) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, sytuowanych na wydzielonych działkach o minimalnych wymiarach 6 m x 6 m, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - i) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz poprzez rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia,
 - b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji gazowej sytuowanej na wydzielonej działce o minimalnych wymiarach 3 m x 3 m, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - c) do czasu realizacji sieci gazociągów dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną:

- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne,
 - b) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,
 - c) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach szczególnych,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np.: kolektorów słonecznych;
- 7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne:
- a) zaopatrzenie w stacjonarne łącza z projektowanych sieci,
 - b) obowiązuje realizacja projektowanych sieci kablowych wyłącznie jako doziemnych,
 - c) na poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, na których dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
 - d) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach poszczególnych terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu zawarte w Rozdziale 3, nie dotyczą inwestycji wymienionych w pkt 7 lit. „c”, z zastrzeżeniem, iż na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zgodnie z przepisami szczególnymi maksymalna wysokość instalacji radiokomunikacyjnej wraz z konstrukcją wsporczą wynosi do 5,0 m,
 - e) dla wszystkich obiektów o wysokości 50,00 m n.p.t. i większej obowiązuje ich zgłoszenie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów przed wydaniem pozwolenia na ich budowę;
- 8) gospodarka odpadami:
- a) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych, w tym:
 - zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie w szczelnych pojemnikach, w wyznaczonych miejscach z obowiązkiem ich segregacji,
 - odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz ich wywóz do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.
2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację publiczną, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów szczególnych za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi publicznych dróg i ciągu w uzgodnieniu z właścicielem lub użytkownikiem terenu oraz na warunkach uzgodnionych z zarządzającym siecią.
- § 11.** W granicach obszaru ustala się następujący sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, aniżeli dotychczasowy.
- § 12.** W granicach części obszaru wskazanej na rysunku planu obowiązuje przeprowadzenie scalenia nieruchomości i ich ponowny podział, na podstawie przepisów szczególnych, zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami, z uwzględnieniem zasad oraz warunków scalenia i podziału nieruchomości dla poszczególnych terenów ustalonych w Rozdziałach 3 i 4.
- § 13.** 1. Ustala się następującą stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wymiarze 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy

§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, dla których ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) usługi wbudowane w budynki mieszkalne o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 3) urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na działce budowlanej obowiązuje lokalizacja budynku mieszkalnego w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej, jako:
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - połączonych z budynkiem mieszkalnym za pomocą rozwiązań konstrukcyjno-architektonicznych, tj. pergole, trejże, zadaszenia, sienie, itp.,
 - sytuowanych we wspólnej granicy z inną działką budowlaną,
 - w przypadku gdy na sąsiedniej działce jest już zlokalizowana istniejąca zabudowa gospodarcza lub garażowa usytuowana we wspólnej granicy obowiązuje dobudowa – zblokowanie z tą zabudową,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz zakaz lokalizowania budynków w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 2 pkt 1 lit. „b”, tiret trzeci, czwarty;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalenia oraz podziału nieruchomości:
 - a) teren wchodzi w skład wyznaczonego na rysunku planu obszaru, dla którego obowiązuje przeprowadzenie scalenia nieruchomości i ich ponowny podział,
 - b) granice działek budowlanych wyznaczają ustalone na rysunku planu projektowane podziały - linie podziału oraz linie rozgraniczające,
 - c) dopuszcza się korekty ustalonych na rysunku planu linii podziału, zwłaszcza w przypadku przeszkód terenowych oraz w przypadku wydzielenia działek dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, wówczas dla działki budowlanej przeznaczonej dla realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1, 2, obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki - 21,0 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 80°-90°,
 - bezpośrednia dostępność do ulicy dojazdowej (D), z wyłączeniem ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KD-D lub ulicy lokalnej (L), z wyłączeniem ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KD-L (na odcinku od 8 KD-D do 9 KD-D), zapewniających jej obsługę komunikacyjną,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej, zgodnie z ustaleniami w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. „h”,
 - e) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji gazowej, zgodnie z ustaleniami w § 10 ust. 1 pkt 5 lit. „b”;
- 3) sposób i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) dla lokalizacji budynków obowiązują wyznaczone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - f) w ramach działki obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 9 pkt 4,
 - g) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują ustalenia zawarte w § 9, z zastrzeżeniem wykluczenia obsługi komunikacyjnej działek z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D,
 - h) w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 10;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych dla elewacji budynków, sytuowanych na tej samej działce budowlanej, eksponowanych od strony ulic,
 - b) od strony ulic dopuszcza się wyłącznie stosowanie ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/4 powierzchni całkowitej maksymalnej wysokości ogrodzenia - 1,8 m,
 - c) obowiązuje zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń z przęsłami z płyt betonowych, dopuszcza się wyłącznie użycie słupów i cokołu ogrodzenia jako prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
 - d) dla działek lub ich fragmentów znajdujących się w wyznaczonej na rysunku planu strefie obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi formalne ustalone w § 7 pkt 3,
 - e) dla fragmentów działek znajdujących się w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi formalne ustalone w § 7 pkt 4,
 - f) w strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. „d”;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zachowaniu maksymalnej wysokości posadowienia partu - 0,9 m,
 - c) rodzaj dachu dla zabudowy mieszkaniowej:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci - 25° - 45° ,
 - dopuszcza się częściowe przekrycie budynku dachem płaskim, ale w rzucie poziomym dach płaski nie może przekroczyć 50% powierzchni całego dachu budynku,
 - d) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 35 m^2 , na 2 stanowiska postojowe – 45 m^2 , budynku gospodarczego – 40 m^2), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
 - e) rodzaj dachu dla zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci - 20° - 40° ,
 - f) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych bądź ciemnobrązowych, dopuszcza się kolor grafitowy; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową,
 - g) obowiązuje realizacja elewacji z oszczędnym pod względem ilości zastosowaniem materiałów wykończeniowych (zaleca się stosowanie materiałów naturalnych – rodzimych), wyklucza się stosowanie sidingu,

- h) obowiązuje kolorystyka elewacji w pastelowych kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw oraz z dopuszczeniem ciemniejszej tonacji dla cokołów oraz detali,
- i) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje nawiązanie do istniejącej zabudowyw sąsiedztwie (wysokość budynków, kształtu dachu, kierunek głównej kalenicy dachu względem ulicy) w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno–architektonicznych.

§ 15. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6 U/MN, dla którego ustala się:

- 1) usługi o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, z dopuszczeniem obsługi transportem ciężkim, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) funkcję mieszkaniową wbudowaną w budynek usługowy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 3) urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na działce budowlanej obowiązuje lokalizacja budynku usługowego lub usługowo–mieszkalnego w formie pojedynczego obiektu lub zespołu budynków,
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się ich lokalizację w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
 - c) dla budynków usługowo–mieszkalnych obowiązuje lokalizacja funkcji mieszkaniowej wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji tej funkcji,
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej, jako:
 - wbudowanych w bryłę budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. „a”,
 - połączonych z budynkami, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. „a”, za pomocą rozwiązań konstrukcyjno–architektonicznych, tj. pergole, trejaże, zadaszenia, sienie, itp.,
 - sytuowanych we wspólnej granicy z inną działką budowlaną,
 - w przypadku gdy na sąsiedniej działce jest już zlokalizowana istniejąca zabudowa gospodarcza lub garażowa usytuowana we wspólnej granicy obowiązuje dobudowa – zblokowanie z tą zabudową,
 - e) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 2 pkt 1 lit. „d” tiret czwarty;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalenia oraz podziału nieruchomości:
 - a) teren wchodzi w skład wyznaczonego na rysunku planu obszaru, dla którego obowiązuje przeprowadzenie scalenia nieruchomości i ich ponowny podział,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej dla realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1, 2, obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki - 2500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki - 38,0 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 80°-90°,
 - bezpośrednia dostępność do ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD-L oraz ulicyjazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KD-D lub ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L zapewniających jej obsługę komunikacyjną,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej, zgodnie z ustaleniami w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. „h”,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji gazowej, zgodnie z ustaleniami w § 10 ust. 1 pkt 5 lit. „b” uchwały;
- 3) sposób i parametry zagospodarowania terenu:

- a) dla lokalizacji budynków obowiązują wyznaczone na rysunku planu obowiązującej nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,45,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 45%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - f) w ramach działki obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych zgodnie z § 9 pkt 4,
 - g) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują ustalenia zawarte w § 9, z zastrzeżeniami:
 - obsługę transportem ciężkim dla usług dopuszcza się wyłącznie z ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD-L,
 - dodatkowo dla funkcji mieszkaniowej dopuszcza się obsługę z ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KD-D,
 - h) w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 10;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 2 pkt 1 lit. „d” tiret czwarty,
 - b) obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych dla elewacji budynków, sytuowanych na tej samej działce budowlanej, eksponowanych od strony ulic,
 - c) od strony ulic dopuszcza się wyłącznie stosowanie ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/4 powierzchni całkowitej, dopuszcza się ogrodzenie częściowe lub brak ogrodzenia,
 - d) obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m,
 - e) obowiązuje zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń z przesłami z płyt betonowych, dopuszcza się wyłącznie użycie słupów i cokołu ogrodzenia jako prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zachowaniu maksymalnej wysokości posadowienia parturu - 0,9 m,
 - c) rodzaj dachu dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkalnej:
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci - 25°-45°,
 - dopuszcza się częściowe przekrycie budynku dachem płaskim, ale w rzucie poziomym dach płaski nie może przekroczyć 50% powierzchni całego dachu budynku,
 - d) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 35 m², na 2 stanowiska postojowe – 45 m², budynku gospodarczego – 40 m²), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
 - e) rodzaj dachu dla zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci - 20°-40°,

- f) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych bądź ciemnobrązowych, dopuszcza się kolor grafitowy; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową,
- g) obowiązuje realizacja elewacji z oszczędnym pod względem ilości zastosowaniem materiałów wykończeniowych (zaleca się stosowanie materiałów naturalnych – rodzimych), wyklucza się stosowanie sidingu,
- h) obowiązuje kolorystyka elewacji w pastelowych kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw oraz z dopuszczeniem ciemniejszej tonacji dla cokołów oraz detali, z dopuszczeniem dla zabudowy usługowej zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm.

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7UR, dla którego ustala się:

- 1) zabudowę usług rzemiosła, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) usługi o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, jako podstawowe dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 3) urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację zakładu rzemieślniczego lub usługowego wraz niezbędnym zapleczem, w tym administracyjno-socjalnym w formie budynku lub zespołu budynków,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalenia oraz podziału nieruchomości:
 - a) teren nie wchodzi w skład wyznaczonego na rysunku planu obszaru, dla którego obowiązuje przeprowadzenie scalenia nieruchomości i ich ponowny podział,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej dla realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1, 2, obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 70°-90°,
 - bezpośrednia dostępność do ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD-L zapewniającej jej obsługę komunikacyjną,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej zgodnie z ustaleniami w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. „h”,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji gazowej zgodnie z ustaleniami w § 10 ust. 1 pkt 5 lit. „b”;
- 3) sposób i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) dla lokalizacji budynków obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 8%,
 - f) w ramach działki obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 9 pkt 4,
 - g) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują ustalenia zawarte w § 9,
 - h) w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych dla elewacji budynków, sytuowanych na tej samej działce budowlanej,
 - dopuszcza się stosowanie od strony dróg publicznych wyłącznie ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/4 powierzchni całkowitej, dopuszcza się wyгородzenie niezbędnych części magazynowo-zapleczowych, związanych z technologią obiektów ogrodzeniem pełnym,
 - obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m,
 - obowiązuje zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń z przęsłami z płyt betonowych, dopuszcza się wyłącznie użycie słupów i cokołu ogrodzenia jako prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
 - dla działek znajdujących się w wyznaczonej na rysunku planu strefie obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi formalne ustalone w § 7 pkt 3;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - dopuszcza się podpiwniczenie budynków przy zachowaniu maksymalnej wysokości posadowienia parturu - 0,9 m,
 - rodzaj dachu:
 - płaski,
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci, kąt nachylenia połaci - 20°-35°,
 - dla elewacji zabudowy oraz dachów obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm.

§ 17. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę produkcyjno-usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem 8 P-U, dla którego ustala się:

- zabudowę produkcyjno-usługową, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- magazyny, składy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- usługi z wykluczeniem oświaty, zdrowia, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację zakładu produkcyjnego wraz z niezbędnym zapleczem, w tym administracyjno-socjalnym w formie budynku lub zespołu budynków,
 - dopuszcza się lokalizację budynków usługowych (z wykluczeniem oświaty, zdrowia),
 - obowiązuje zakaz lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz w granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- szczegółowe zasady i warunki scalenia oraz podziału nieruchomości:
 - teren nie wchodzi w skład wyznaczonego na rysunku planu obszaru do scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału,
 - dla działki budowlanej przeznaczonej dla realizacji zagospodarowania, zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki - 5000 m²,

- minimalna szerokość frontu działki - 27,0 m,
 - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 70° - 90° ,
 - bezpośrednia dostępność do ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD-L zapewniającej jej obsługę komunikacyjną,
- c) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej, zgodnie z ustaleniami w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. „h”,
- d) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji gazowej, zgodnie z ustaleniami w § 10 ust. 1 pkt 5 lit. „b”;
- 3) sposób i parametry zagospodarowania terenu:
- a) dla lokalizacji budynków obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%,
 - f) w ramach działki obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 9 pkt 4,
 - g) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują ustalenia zawarte w § 9,
 - h) w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 10;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań materiałowych dla elewacji budynków, sytuowanych na tej samej działce budowlanej, eksponowanych od strony ulic,
 - b) od strony ulic dopuszcza się wyłącznie stosowanie ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej $1/4$ powierzchni całkowitej, dopuszcza się wyгородzenie niezbędnych części magazynowo-zapleczowych związanych z technologią obiektów ogrodzeniem pełnym,
 - c) obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,8 m,
 - d) obowiązuje zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń z przęsłami z płyt betonowych, dopuszcza się wyłącznie użycie słupów i cokołu ogrodzenia jako prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
 - e) dla działek znajdujących się w obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi formalne ustalone w § 7 pkt 3;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) dla zabudowy produkcyjnej, usługowej i towarzyszącej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 15,0 m, dopuszcza się większą wysokość dla pojedynczych elementów związanych z technologią produkcji,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 0° - 35° ,
 - b) dla obiektów obsługi wjazdów ochrony obiektów i infrastruktury technicznej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - $20,0 \text{ m}^2$,
 - kąt pochylenia połaci dachowych 0° - 30° ,
 - c) dla elewacji zabudowy oraz dachów obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm.
- § 18. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9ZP, dla którego ustala się:

- 1) zieleni urządzonej pełniącą funkcję izolacyjną pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a terenami działalności gospodarczej, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) terenowe urządzenia rekreacyjne i sportowe w formie, np. skate parku, boiska wraz z elementami małej architektury, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 3) miejsca postojowe jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 4) urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zagospodarowanie, w tym dobór zieleni, elementy małej architektury, oświetlenie, winno nawiązywać do terenów o tym samym przeznaczeniu usytuowanych w dolinie Strugi Brzeźnica;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalenia oraz podziału nieruchomości:
 - a) teren wchodzi w skład wyznaczonego na rysunku planu obszaru, dla którego obowiązuje przeprowadzenie scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału,
 - b) po scaleniu dopuszcza się wyłącznie podziały wynikające z regulacji stanu prawnego, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych lub dla potrzeb urządzeń obsługi technicznej, zgodnie z ustaleniami w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. „h”, pkt 5 lit. „b”;
- 3) sposób i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
 - b) obowiązuje lokalizacja obiektów małej architektury, oświetlenia i urządzeń rekreacyjno-sportowych wykonanych wg jednorodnego projektu dla całego terenu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dla części terenu znajdującego się w wyznaczonej na rysunku planu strefie obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi formalne ustalone w § 7 pkt 3.

§ 19. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10ZP, dla którego ustala się:

- 1) zieleni urządzonej w dolinie strugi Brzeźnica, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) terenowe urządzenia rekreacyjne i sportowe w formie, np.: placu zabaw dla dzieci, boiska, ścieżki zdrowia wraz z elementami małej architektury jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 3) urządzenia obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zagospodarowanie, w tym: dobór zieleni, elementy małej architektury, oświetlenie, winno tworzyć funkcjonalno-przestrzenną całość z terenem o tym samym przeznaczeniu usytuowanym w ramach sąsiadującego od zachodu obszaru,
 - b) obowiązuje utrzymanie drożności korytarza ekologicznego poprzez:
 - niedopuszczenie do powstawania wszelkich sztucznych barier,
 - dopuszcza się wyłącznie te zmiany w ukształtowaniu terenu, które nie niszczą naturalnego kształtu dolin lub utrwalają istniejącą konfigurację;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalenia oraz podziału nieruchomości:
 - a) teren wchodzi w skład wyznaczonego na rysunku planu obszaru, dla którego obowiązuje przeprowadzenie scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału,
 - b) po scaleniu dopuszcza się wyłącznie podziały wynikające z regulacji stanu prawnego, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych lub dla potrzeb urządzeń obsługi technicznej, zgodnie z ustaleniami w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. „h”, pkt 5 lit. „b”;

3) sposób i parametry zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%,
- b) obowiązuje lokalizacja obiektów małej architektury, oświetlenia i urządzeń rekreacyjno-sportowych wykonanych wg jednorodnego projektu dla całego terenu,
- c) dopuszcza się urządzenie ciągów komunikacyjnych o nawierzchniach naturalnych, tj: grunt, żwir, kamień, itp.;

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

- a) obowiązuje zakaz zabudowy i lokalizacji ogrodzeń,
- b) dla części terenu znajdującego się w wyznaczonej na rysunku planu strefie obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi formalne ustalone w § 7 pkt 3,
- c) w strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ust. 1 pkt 4 lit. „d”.

§ 20. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11ZN, dla którego ustala się:

1) zielen naturalną w dolinie strugi Brzeźnica, jako podstawowe przeznaczenie terenu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązuje zachowanie i ochrona istniejącej zieleni, tj. łąk z luźnymi grupami zadrzewień poprzez systematyczne zabiegi pielęgnacyjne,
- b) obowiązuje utrzymanie drożności korytarza ekologicznego poprzez:
 - usuwanie bądź niedopuszczenie do powstawania wszelkich sztucznych barier,
 - dopuszcza się wyłącznie te zmiany w ukształtowaniu terenu, które nie niszczą naturalnego kształtu dolin lub utrwalają istniejącą konfigurację;

2) szczegółowe zasady i warunki scalenia oraz podziału nieruchomości:

- a) teren nie wchodzi w skład wyznaczonego na rysunku planu obszaru do scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału,
- b) zachowuje się istniejące podziały ze wskazaniem łączenia działek,
- c) dopuszcza się wyłącznie podziały wynikające z regulacji stanu prawnego, których celem nie jest wydzielanie działek budowlanych;

3) sposób i parametry zagospodarowania terenu:

- a) istniejące siedlisko stanowi tymczasowy sposób zagospodarowania,
- b) obowiązuje zakaz wprowadzania nawierzchni utwardzonych;

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

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy i ogrodzeń,
- b) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą wchodzących w skład istniejącego siedliska, dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty, przebudowę, wymianę dachu bez powiększania powierzchni i kubatury zabudowy.

Rozdział 4

Ustalenia szczególne dla terenów komunikacji

§ 21. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych z ustaleniem klasy drogi, oznaczone symbolami:

1) ulice i ciągi:

- a) KD-L – ulica lokalna,

- b) KD-D – ulica dojazdowa,
- c) KD-Y – ciąg pieszo-jezdny.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie: komunikacja publiczna;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i uzgodnionych z zarządcą drogi, zieleń.
3. Dla poszczególnych dróg i ciągów publicznych ustala się warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne.
4. Dla dróg i ciągów publicznych znajdujących się w wyznaczonej na rysunku planu strefie obserwacji archeologicznej „OW”, obowiązują wymogi formalne ustalone w § 7 pkt 3.

5. Dla dróg, znajdujących się w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej „W”, obowiązują wymogi formalne ustalone w § 7 pkt 4.

§ 22. Dla projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L ustala się północną linię rozgraniczającą ulicy.

§ 23. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej – projektowana ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD-L.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) obowiązuje lokalizacja drogi lokalnej (1 jezdnia, 2 pasy ruchu) o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na odcinku do skrzyżowania z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KD-D dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 3) na odcinku do skrzyżowania z ulicą oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KD-D wzdłuż jezdni obowiązuje realizacja szpaleru drzew.

§ 24. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej – projektowana ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD-D.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) obowiązuje lokalizacja drogi dojazdowej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających;
- 2) obowiązuje urządzenie ciągu rekreacyjnego wzdłuż doliny strugi Brzeźnica, np. w formie: ścieżki rowerowej, toru dla deskorolek, ciągu pieszego, który stanowi kontynuację i funkcjonalną całość z ciągiem wyznaczonym w ramach sąsiadującego od zachodu obszaru.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych – projektowanych ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 8KD-D.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje lokalizacja dróg dojazdowych (1 jezdnia i 2 pasy ruchu) o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m.

§ 26. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej – projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7 KD-D.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje lokalizacja drogi dojazdowej (1 jezdnia i 2 pasy ruchu) o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, zakończonej placem manewrowym.

§ 27. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej – projektowana ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 9KD-D.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) obowiązuje lokalizacja drogi dojazdowej (1 jezdnia, 2 pasy ruchu) o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wzdłuż jezdni na całej długości obowiązuje realizacja szpaleru drzew.

§ 28. 1. Wyznacza się teren ciągu publicznego – projektowanego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KD-Y.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje lokalizacja ciągu pieszo-jezdnego o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu.

Rozdział 5 **Ustalenia końcowe**

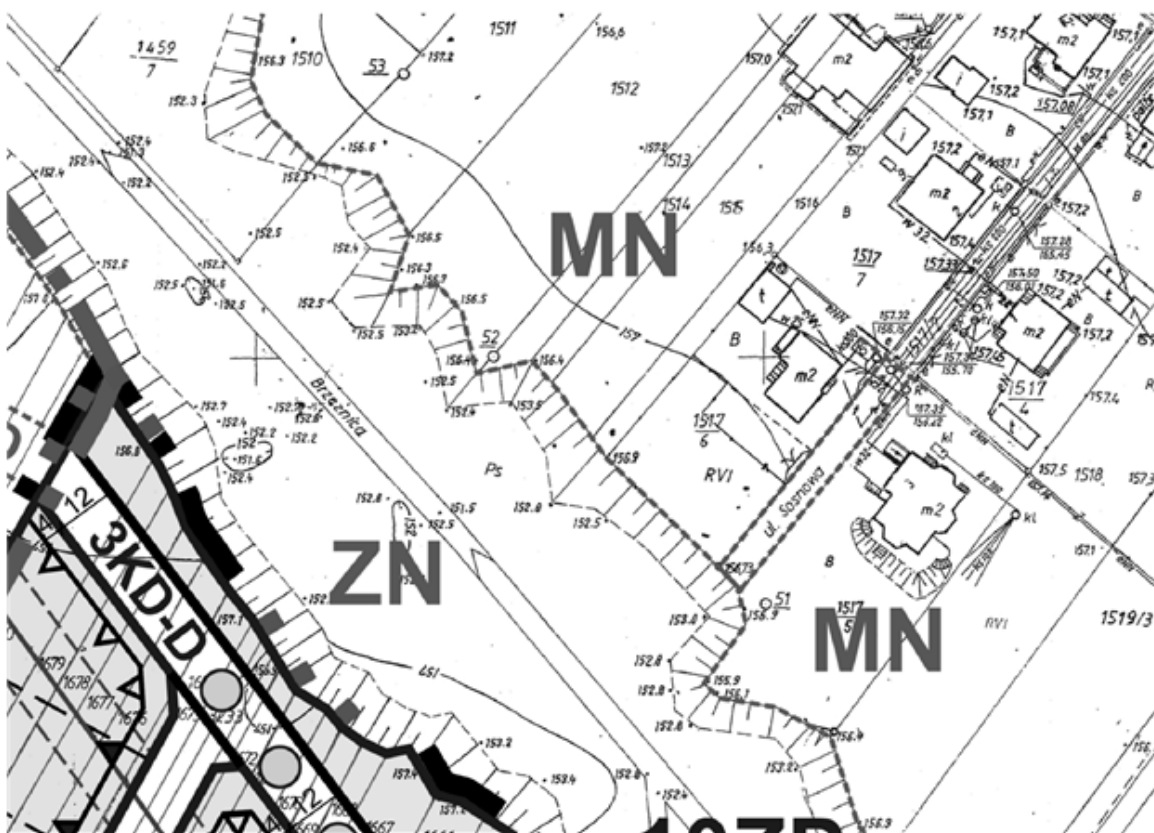
§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wieruszowie.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Wieruszowie:
Ryszard Olbromski

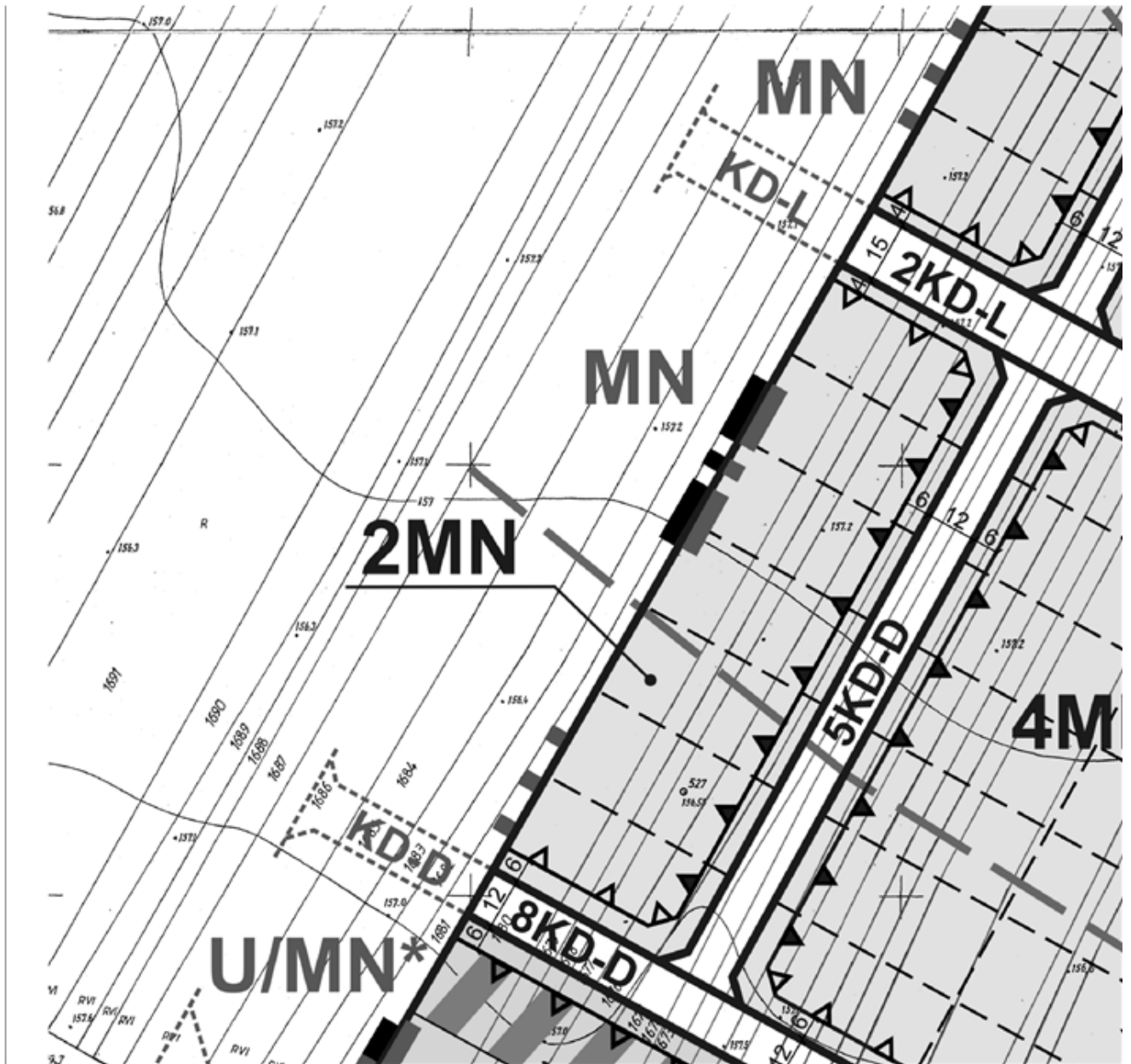
PODAROWANIA PRZESTRZENI ŁUŻ TORÓW KOLEJOWYCH, STRUGI BRZE

DO UCHWAŁY NR XXVI/174/2012 W WIERUSZOWIE Z DNIA 15 LISTOPADA 2012

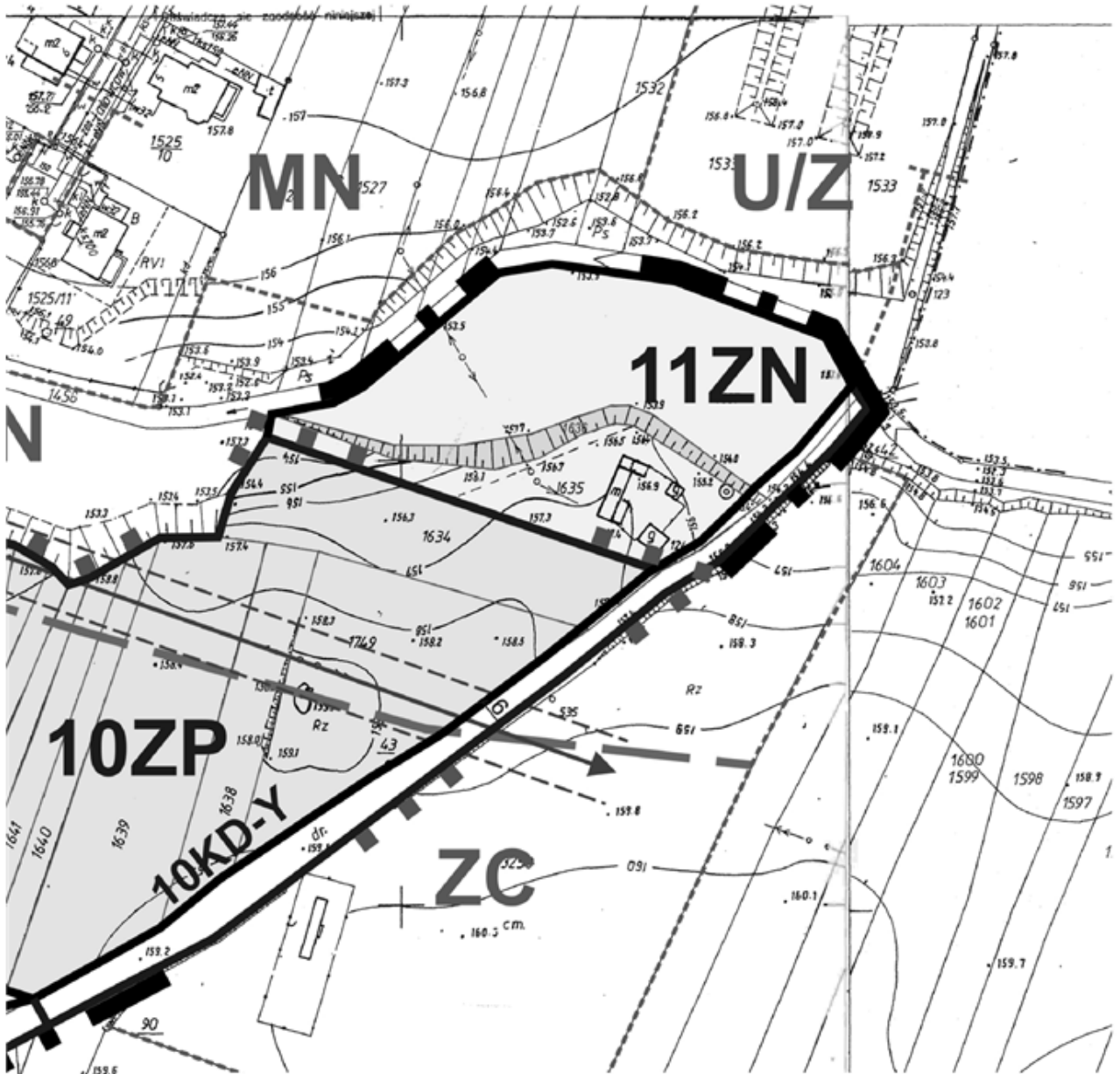


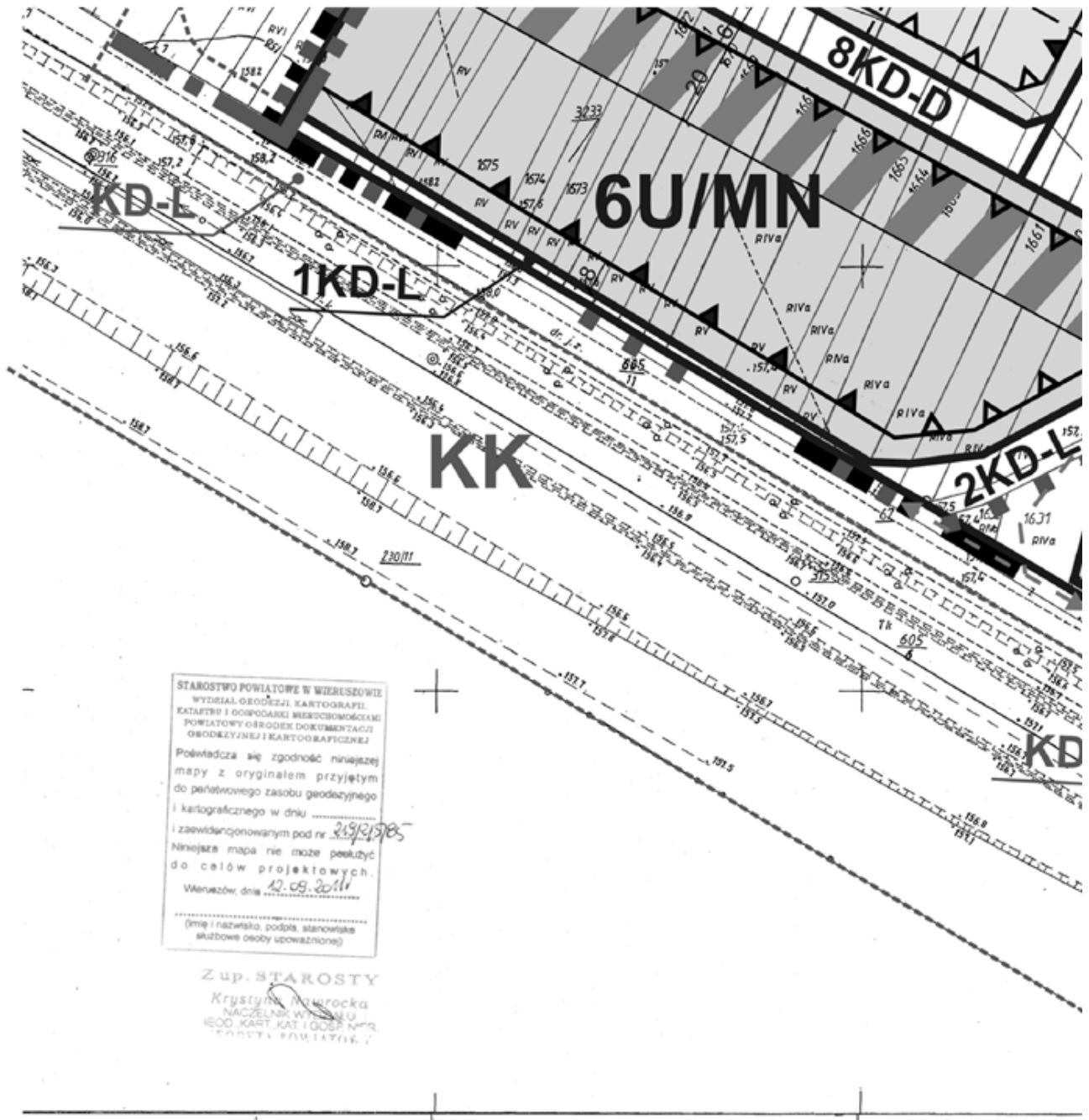
WYRYS
ZAGOS
ZATWIE
W WIEF









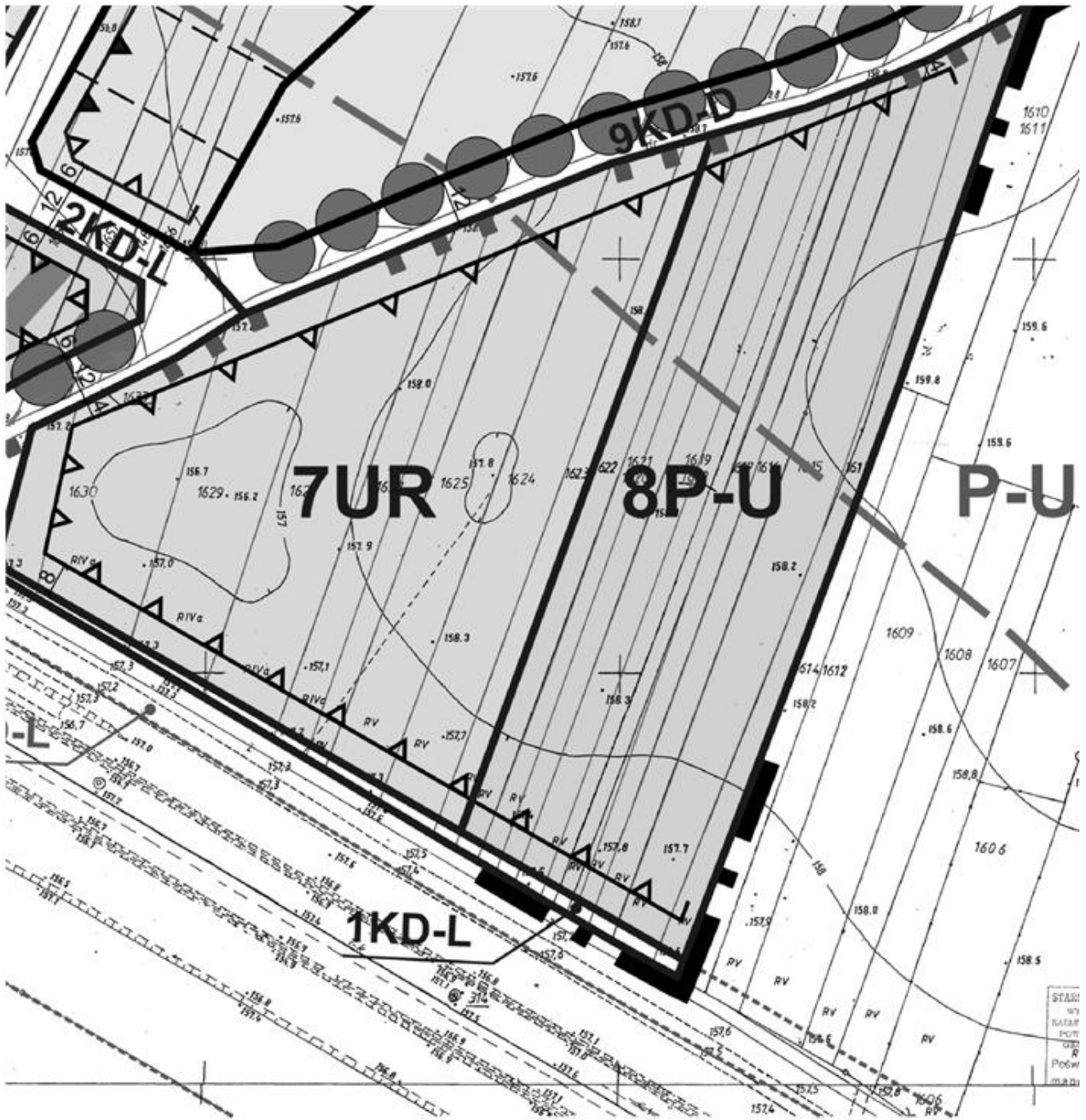


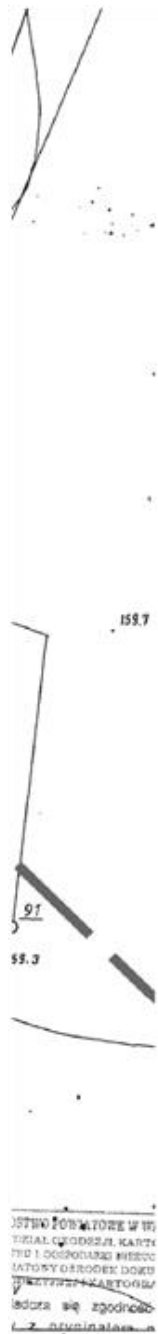
STAROSTWO POWIATOWE W WIERUSZOWIE
 WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII,
 KATASTRU I OSOPODARSI NIERUCHOMOŚCIAMI
 POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
 OSOBEKZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Poświadczam się zgodność niniejszej
 mapy z oryginałem przyjętym
 do państwowego zasobu geodezyjnego
 i kartograficznego w dniu
 i z zawiadomieniem pod nr 2492/1985
 Niniejsza mapa nie może posłużyć
 do celów projektowych.
 Wieruszów, dnia 12.09.2011

.....
 (imię i nazwisko, podpis, stanowisko
 służbowe osoby upoważnionej)

Z up. STAROSTY
 Krystyna Nawrocka
 NACZELNIK WYDZIAŁU
 GEO. KART. KAT. I GOSP. NIER.
 POWIATOWY





OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA OBSZARU DO SCALENIA NIERUCHOMOŚCI I ICH PONOWNEGO PODZIAŁU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PODSTAWOWYM PRZEZNACZENIU
- PROJEKTOWANE PODZIAŁY DZIAŁEK

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- U/MN** ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
- UR** ZABUDOWA USŁUG RZEMIOSŁA
- P-U** ZABUDOWA PRODUKCYJNO- USŁUGOWA
- ZP** ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZN** ZIELEŃ NATURALNA
- KD** KOMUNIKACJA PUBLICZNA

ZABUDOWA

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA LOKALIZACJI FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

WARTOŚCI KULTUROWE

- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ "OW"
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ "W"

ZIELEŃ

- ZIELEŃ W FORMIE SZPALERU DRZEW

KOMUNIKACJA

- KD** DROGI I CIĄGI PUBLICZNE- KLASYFIKACJA:
L- ULICE LOKALNE
D- ULICE DOJAZDOWE
Y- CIĄG PIESZO- JEZDNY

- CIĄG REKREACYJNY

INNE

- STREFA OCHRONNA OD SIECI UZBROJENIA

OZNACZENIA ORIENTACYJNE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

- GRANICA PROJEKTU PLANU SPORZĄDZANEGO NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR V/21/2011 RADY MIEJSKIEJ W WIERUSZOWIE Z DNIA 31 STYCZNIA 2011
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY W SĄSIEDZTWIE
- ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW W SĄSIEDZTWIE

- MN** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- U/MN*** ZABUDOWA USŁUGOWA I ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- P-U** ZABUDOWA PRODUKCYJNO- USŁUGOWA
- U/Z** ZABUDOWA USŁUGOWA Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI- STRZELNICA
- ZP** ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZC** CMENTARZ
- ZN** ZIELEŃ NATURALNA
- KD** KOMUNIKACJA PUBLICZNA
- KK** KOMUNIKACJA KOLEJOWA

UZBROJENIE

- PROJEKTOWANY KANAŁ DESZCZOWY
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kV

INNE

- SKARPA

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVI/174/2012 RADY MIEJSKIEJ W WIERUSZOWIE
Z DNIA 15 LISTOPADA 2012 R.

„ WMW - projekt ” s.c. 90 - 006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m 49	
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W MIEŚCIE WIERUSZÓW W REJONIE TERENU WZDŁUŻ TORÓW KOLEJOWYCH GRAZ STRUGI BRZEZNIKA I ULICY WARSZAWSKIEJ CZ. II	
AUTORZY:	dr inż. arch. D. MIROWSKA - WISLAS WSPÓŁPRACA upr. do plan. przestrz. 1998/0 mgr inż. arch. AGATA JARZĘBKA
TYTUŁ: WYSLUNEK PLANU	
SKALA: 1:1000	DATA: LISTOPAD 2012 r.

Załącznik nr 3

do uchwały nr XXVI/174/2012
Rady Miejskiej w Wieruszowie
z dnia 15 listopada 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W WIERUSZOWIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Jako podstawę prawną przyjęto:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 647),
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 157, poz. 1240, z późn. zm.).

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania, zlokalizowanych na obszarze objętym planem, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Opracowanie sporządzono po analizie obowiązujących w zakresie budżetu gmin ustaw i przepisów wykonawczych do nich, jak i sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieruszów.

W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenach przeznaczonych pod różne formy za-inwestowania, jak: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, zabudowa usług rzemiosła oraz zabudowa produkcyjno-usługowa, konieczna będzie budowa infrastruktury, wymagająca nakładów finansowych.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych, stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy należą:

- wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne oraz poszerzenie istniejącej drogi gminnej DG 118172E, w celu doprowadzenia jej do normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających w dostosowaniu do ustalonych klasy,
- budowa ww. układu komunikacyjnego,
- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną ideszczową, sieć oświetlenia ulicznego.

Odrębnym problemem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię (z trzyletnim wyprzedzeniem). W sytuacji potrzeb zasilania w energię terenów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasilanie to ma być zagwarantowane z istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV oraz poprzez budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) i w zależności od potrzeb - stacji transformatorowych 15 kV.

Konieczne będzie wybudowanie:

- około 508 m drogi oznaczonej symbolem KD-L,
- około 1250 m dróg oznaczonych symbolem KD-D,
- około 246 m ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KD-Y,
- około 2004 m sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Środki finansowe na ww. cele infrastrukturalne określone w planie będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz mogą pochodzić z funduszy pomocowych Unii Europejskiej.

Zakłada się też, że część wyposażenia w niezbędną sieć kanalizacyjną i wodociągową nowych terenów, w pewnej części może być realizowana przez przyszłych inwestorów i właścicieli terenów.

Kolejnym źródłem dochodu gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości.

Dochody miasta mogą również wzrosnąć z tytułu wzrostu stawki podatkowej od nieruchomości, spowodowanego zmianą funkcji terenów.

Można założyć, że ewentualne programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy akcesyjnych pozwolą na przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych, należących do zadań własnych.

Miasto winno wykorzystać wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych, niezbędnych dla realizacji docelowego zagospodarowania ustalonego w planie.

Prognozowane wydatki związane z realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletnich Programach Inwestycyjnych Miasta Wieruszów.