

W Y P I S I W Y R Y S

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zadzim
obejmującego miejscowość Zadzim
dla działek: nr **235/1** i **235/2** położonych w miejscowości **Zadzim**.

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

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28 MN – U – ZP** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowo-usługowa nieuciążliwa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zielen parkowa

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28 MN – U – ZP** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) granice historyczne założenia parku podworskiego podkreślone ogrodzeniem,
 - b) adaptacja istniejącego obiektu kubaturowego – zabytkowego dworu obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejącego drzewostanu w parku wraz z ochroną drzew stanowiących pomniki przyrody,
 - c) zagospodarowanie parku zgodnie z zasadami określonymi w pkt. II wypisu i wrysu,
 - d) obsługa komunikacyjna – dotychczasowa z wejściem głównym od drogi 03 KDL,
- 2) zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) adaptacja budynku podworskiego zgodnie z zasadami ustalonymi w pkt. II wypisu i wrysu,
 - b) ogrodzenie zewnętrzne – wyłącznie ażurowe, na podmurówce wys. do 60 cm, o maksymalnej wysokości 180 cm, wykonane zgodnie z projektem uzgodnionym z WKZ,
 - c) dopuszcza się obiekty małej architektury na warunkach uzgodnionych z WKZ.
 - d) ustala się obowiązek zachowania stawu oraz obowiązek utrzymania odpowiedniego poziomu wody w stawie, a także stanu sanitarnego i porządkowego niecki stawu, lustra wody i brzegu,
- 3) zasady podziału nieruchomości:
 - a) wtórne podziały wymagają obowiązku uzgodnienia z WKZ

Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem: **27 W**, infrastruktury technicznej obiektów i urządzeń istniejącego ujęcia wody, przewidziany do modernizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Dostępność komunikacyjna od drogi lokalnej oznaczonej symbolem 06 KDL. Zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy związanej z prowadzoną działalnością bez możliwości jej podwyższenia. Maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki, minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki.

Teren objęty strefą częściowej ochrony konserwatorskiej dla którego obowiązują ustalenia: odtworzenie lub nawiązanie nowego budynku w skali, proporcjach, gabarytach i sposobie wyprawy elewacji zewnętrznej do obiektu wyburzanego.

Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **26 ZP** dla, którego ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zieleń parkowa urządzona stanowiąca obszar przestrzeni publicznej,
- 2) przeznaczenie tymczasowe – boisko sportowe,
- 3) zachowanie granic parku we władaniu gminy,
- 4) obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejącego drzewostanu w parku,
- 5) zakaz zabudowy kubaturowej dopuszcza się obiekty małej architektury na warunkach uzgodnionych z WKZ,
- 6) ogrodzenie zewnętrzne – wyłącznie ażurowe, na podmurówce wys. Do 60 cm, o maksymalnej wysokości 180 cm, wykonane zgodnie z projektem uzgodnionym z WKZ,
- 7) zakaz wtórnych podziałów,
- 8) obowiązuje dotychczasowa obsługa komunikacyjna,
- 9) obowiązują ustalenia § 15 odnoszące się do wyznaczonych w planie zarejestrowanych stanowisk archeologicznych.
- 10) ochrona drzewa stanowiącego pomnik przyrody.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**

II. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Wyznacza się w granicach oznaczonych na rysunku planu strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, oraz obiekty zabytków architektonicznych, wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu. Są to:

- 1) kościół parafialny murowany p.w. Św. Małgorzaty 1640 – 1642 r ,
- 2) zespół parkowo-pałacowy, w skład którego wchodzi park i pałac murowany z II połowy XIX wieku.

2. Dla obszarów i obiektów wymienionych w pkt.1 ustala się:

- 1) korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, na zasadach określonych w programie rewaloryzacji zatwierdzonym przez WKZ
- 2) obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich prac przy zabytku, w tym zmiany sposobu zagospodarowania oraz działań inwestycyjnych dotyczących zmiany gabarytów, zmian elewacji, w tym w szczególności dotyczących detalu i innych mających wpływ na kompozycję (rytm pilastrów, przebieg gzymsów międzykondygnacyjnych, wieńczących),
- 3) ochronę konserwatorską obszaru parku podworskiego w Zadzimiu, jego rozplanowania i drzewostanu zgodnie z ustaleniami planu oraz odrębnym projektem rewaloryzacji parku,
- 4) obowiązek uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań na terenie zabytkowego parku podworskiego,
- 5) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej na terenie zabytkowego parku. Wprowadza się zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia oraz wynikających z zasad zawartych w projekcie rewaloryzacji
- 6) obowiązek wykonania projektu, uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uzyskanie pozwolenia na budowę dla ogrodzenia zabytkowego parku podworskiego.

III . Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na całym obszarze w granicach planu ustala się zakazy i warunki:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolami P i P-U gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane.
Dla pozostałych terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów i prowadzenia działalności, dla których wymaganiem jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko oraz dla których obowiązek taki może być ustalony,
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej oraz składowej nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 3) dla obiektów mieszczących jednocześnie funkcje mieszkalne i usługowe obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z działalności,
- 4) obowiązek zachowania poziomu hałasu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW, MN, MN-U, RM, RM-MN**, określonych w przepisach szczególnych jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, (art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo Ochrony Środowiska,
- 5) obowiązek zachowania poziomu hałasu, dla terenów oznaczonych symbolem **U**, określonych w przepisach szczególnych, jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- 6) dla obiektów mieszczących funkcje mieszkalne zlokalizowane w odległości mniejszej niż wyznaczona linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę przed hałasem,
- 7) obowiązek zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w ramach gminnych urządzeń sieciowych,
- 8) na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną zakaz gromadzenia nieczystości ciekłych w zbiornikach bezodpływowych.

2. W zakresie ochrony zieleni plan ustala:

Obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej (przywodnej). Wprowadza się zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia oraz lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania indywidualnych ujęć wody i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych,
- 2) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków deszczowych w miejscu ich powstawania z utwardzonych powierzchni stacji paliw oraz z terenów, na których będzie prowadzona działalność stwarzająca zagrożenie dla wód podziemnych,
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one do innych celów niż ochrona przyrody,
- 4) obowiązek ochrony istniejących urządzeń melioracji wodnych, które winny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 5) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych należy zachować istniejącą sieć rowów,
- 6) obowiązek przebudowy występujących na terenach oznaczonych symbolem: 62 RM-MN podziemnych urządzeń melioracji szczegółowej w sposób umożliwiający funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiednich.

Sposób przebudowy należy uzgodnić z właścicielem urządzeń oraz WZMiUW w Łodzi, należy także dokonać wykreślenia tych urządzeń z ewidencji urządzeń melioracyjnych prowadzonych przez WZMiUW w Łodzi,

- 7) zakaz likwidacji małych zbiorników wodnych (stawów).

4. W zakresie ochrony powietrza plan ustala:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo – gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym dla wszystkich terenów o wiodącej funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- 2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza poza granice dla których inwestor jest właścicielem,
- 3) obowiązek ogrzewania lokalnych budynków paliwami ze źródeł ekologicznie czystych z zakazem stosowania paliw o emisji spalin przekraczających dopuszczalne normy.

5. 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.

6. W zakresie ochrony przyrody plan ustala:

- 1) ochronę uznanego za zespół przyrodniczo-krajobrazowy, Uchwałą Rady Gminy Zadzim Nr XXXV/189/05 z 10 listopada 2005, Parku podworskiego w Zadzimu, działki 235 i 466.
- 2) ochronę uznanych pomników przyrody tj.
 - a) aleja jednogatunkowa (dereniowa) , w granicach parku podworskiego,
 - b) 5 dębów szypułkowych, w granicach parku podworskiego,
 - c) jesion wyniosły, w granicach parku podworskiego,
 - d) dąb szypułkowy na działce nr 232,
 - e) dąb szypułkowy przy drodze w granicy z działką nr 158/1.

IV. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Ustala się, że obszarami strefy publicznej są:

- 1) zabytkowy kościół wraz z działką kościelną,
- 2) teren zieleńca na rynku wraz z istniejącym pomnikiem,
- 3) park podworski,
- 4) zadrzewienie z pomnikiem powstańców i grobowcem rodziny Jarocińskich.

Dla tych terenów, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 2) zagospodarowanie parku zgodnie z zasadami określonymi w pkt. II wypisu i wyrysu,
- 3) obowiązek zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy, nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie przez osoby niepełnosprawne,
- 4) na elewacjach budynków od strony ulic i placów, dopuszcza się realizację nośników reklam:
 - a) płaskich przylegających do ściany,
 - b) powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku.
- 5) obejmuje się ochroną istniejące zadrzewienia.

V. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania wynikające z szczegółowych warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) Wielkość i kształt wydzielanych działek winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych, przy zachowaniu niniejszego planu i przepisów szczególnych,
- 2) Wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania scaleń oraz scaleń i podziałów na działki, na rysunku planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do ulic, zapewniających dostępność komunikacyjną,
- 3) W terenach o przeznaczeniu określonym symbolami: **RM-MN** i **MN**, przy podziale lub scaleniu i podziale nieruchomości na działki pod zabudowę jednorodziną obowiązują następujące parametry tych działek:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: minimalna powierzchnia działki - 900 m², minimalna szerokość działki 20 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: minimalna powierzchnia działki - 600 m², minimalna szerokość działki 16 m.
- 4) Działki gruntu nie spełniające warunków o których mowa w pkt. 3, mogą być wydzielane wyłącznie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

VI. Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Plan ustala dla całego obszaru nim objętego obowiązek:
 - a) Zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z usług publicznych przez osoby niepełnosprawne.
 - b) Rozwiązywania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach objętych inwestycją, z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - dla obiektów handlowych – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² p.u.
 - dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla zakładów produkcyjno-usługowych – 30 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - dla obiektów administracji i usług finansowych – 7 stanowisk na każde 100 m² p.u.
 - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – minimum jedno stanowisko na jedno mieszkanie,
 - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną – maksymalnie 2 stanowiska w garażach.
 - c) zachowania odległości minimum po 7,5 m od osi przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, przewidzianych do zachowania, przy lokalizacji zabudowy: ewentualne zbliżenie się z zabudową do linii wymaga każdorazowego uzgodnienia warunków z właściwym zakładem energetycznym.
2. Plan wyznacza następujące linie zabudowy z obowiązkiem ich respektowania na zasadach:
 - a) obowiązująca linia zabudowy – budynki o funkcji podstawowej winny być usytuowane w linii ściśle określonej na rysunku planu. Warunek ten należy uznać za spełniony, jeżeli 70% powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy. Dla pozostałych budynków zlokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy.

- b) Nieprzekraczalna linia zabudowy – wszystkie budynki lokalizowane na działce nie mogą przekraczać tej linii. Plan dopuszcza dla budynków istniejących, położonych pomiędzy linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu, nadbudowy i rozbudowy takiego budynku, w miarę możliwości z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- VII.** Wyrys określający graficznie użytkowanie terenu w/w. działki oznaczono na załączniku graficznym w skali 1 : 2 000.
- VIII.** Podstawa prawna: art. 30 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961 poz. 1250 i poz. 1579) oraz uchwała Nr XLV/237/06 Rady Gminy Zadzim z dnia 19 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zadzim obejmującego miejscowość Zadzim (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 405 , poz. 3158).