

**UCHWAŁA NR . . . . .**  
**RADY GMINY STRZELCE**  
**z dnia . . . . .**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenów w miejscowości Sójki gmina Strzelce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1515 ze zm.<sup>1</sup>), art. 20 ust.1 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.<sup>2</sup>) oraz Uchwały Nr XIV/59/2012 Rady Gminy Strzelce z dnia 19 stycznia 2012r.,

Rada Gminy Strzelce stwierdza:

**§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Sójki, gmina Strzelce** nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce. W studium obszar objęty planem określony jest głównie jako:

- „tereny adaptacji, przekształceń i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowo-usługowej”
- „tereny adaptacji, przekształceń i intensyfikacji istniejącego układu osadniczego o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej”,
- „tereny potencjalnego rozwoju o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej”,
- „strefa potencjalnej aktywizacji gospodarczej z możliwością rozwoju urządzeń obsługi transportu”,
- „obszary potencjalnego rozwoju wielofunkcyjnej przestrzeni rolniczej z możliwością działalności pozarolniczej”,
- „kompleksy gleb o dużych walorach agroekologicznych”

oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w miejscowości Sójki, gmina Strzelce** zwany dalej „planem”, obejmujący wyznaczony obszar w obrębie Sójki o powierzchni ok. 540 ha.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały – Zał. Nr 1,

---

<sup>1</sup>Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. z 2015 r. poz. 1890

<sup>2</sup>Zmiany ustawy opublikowano w Dz.U. z 2015 r. poz.443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Zał. Nr 3.

§ 3.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych,
- 11) sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu określone symbolem cyfrowym i literowym,
- 5) granice terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - park dworski wraz z 150m strefą ochrony konserwatorskiej od granic parku,
  - stanowiska archeologiczne ze strefą,
- 6) klasy techniczne dróg.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą Uchwałą,
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu,
- 3) **zasadzie podziału na działki budowlane** - rozumie się przez to linie podziału wyznaczone stosownie do wartości kartometrycznej rysunku, tj. z dokładnością do 2 m.
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i stanowić więcej niż 50 % ogólnej powierzchni zabudowy w tym obszarze, jest realizowane w pierwszej kolejności i należy mu podporządkować inne sposoby użytkowania terenu
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków w ich powierzchni zabudowy wyznaczoną zgodnie z PN-ISO 9836 (określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych),
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy

nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> stosownie do przepisów szczególnych,

- 7) **funkcja usługowa w zakresie usług podstawowych (konsumpcyjnych, bytowych)** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, zakwalifikowaną do usług związanych z zaspakajaniem codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców (nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi) m.in. w zakresie konsumpcji indywidualnej i zbiorowej takich jak:
- a) handel detaliczny, gastronomia, administracja,
  - b) naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń konsumentów, rzemiosło nieuciążliwe,
  - c) wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
  - d) usługi rekreacji, turystyki, wypoczynku,
  - e) usługi bankowe, doradztwa gospodarczego,
  - f) usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
  - g) inne usługi osobiste.
- 9) **badania archeologiczne w formie nadzoru** – należy przez to rozumieć badania polegające na obserwacji robót ziemnych lub dokonania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska niezwłocznego powiadomienia WKZ,
- 10) **uciaźliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikający ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;
- 11) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych substancji w środowisku w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, poza zajmowanym terenem inwestycji.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **RM**,
- 3) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczone symbolem **RU**,
- 4) tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej oznaczone symbolem **UMN**,
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem **U**,
- 6) tereny zabudowy usługowej w zieleni parkowej oznaczone symbolem **U/ZP**,
- 7) tereny zabudowy zieleni parkowej z funkcją usługową oznaczone symbolem **ZP/U**,
- 8) tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej i zaplecza logistycznego oznaczone symbolem **UPT**,
- 9) tereny zabudowy produkcyjnej, usługowej i składowej oznaczone symbolem **P**,
- 10) tereny lasów oznaczone symbolem **ZL**,
- 11) Tereny dolesień oznaczone symbolem **ZLD**,
- 12) tereny rolne (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej) oznaczone symbolem **R**,
- 13) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **Ws**,
- 14) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**,
- 15) tereny dróg publicznych w klasach:
  - a) autostrady - **KDA**,
  - b) drogi głównej ruchu przyspieszonego - **KDGP**
  - c) drogi zbiorczej – **KDZ**
  - d) drogi lokalnej- **KDL**,
  - e) drogi dojazdowej – **KDD**,

- 16) tereny parkingów KD,
- 17) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW,
- 18) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetycznych - **E**,
  - b) teren obiektów i urządzeń gospodarki ściekowej - **K**.

## **Rozdział II**

### **Ogólne ustalenia Planu**

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Na terenach objętych Planem ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne,
2. Na terenach wymienionych w § 5 ustala się następujące warunki, zasady i standardy:
  - 1) wielkość działek,
  - 2) warunki podziału działek,
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy,
  - 4) wysokość zabudowy,
  - 5) graniczne wielkości wskaźnika intensywności zabudowy,
  - 6) zachowanie ustalonej planem intensywności zabudowy przez realizację stosownej wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
  - 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnej budynków lub w odniesieniu do liczby użytkowników (zatrudnionych i odwiedzających).
  - 8) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic lub w granicy działek, zakaz ogrodzeń betonowych od strony ulic publicznych,
  - 9) zakaz sytuowania wolnostojących trwale związanych z gruntem i zawieszonych na obiektach, urządzeń reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i na terenach MN, ZP/U, U/ZP, na pozostałych terenach z wyjątkiem oznaczonych UPT ograniczenie powierzchni reklamowych do wielkości 8m<sup>2</sup>,
  - 10) utrzymywanie obiektów oraz zagospodarowania działki we właściwym stanie technicznym i estetycznym,
  - 11) dostosowanie architektury obiektów na terenach RM, MN, UMN, U/ZP do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych,
  - 12) szczególnie staranne kształtowanie elementów architektury obiektów na terenach przyległych do ulicy KDGP,
  - 13) kształtowanie pasów zieleni w liniach rozgraniczających ulic KDGP, KDZ, KDL,
3. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale III.

#### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Na terenach objętych Planem ustala się zasady zrównoważonego rozwoju:

- 1) zasada zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń,
- 2) zasada utrzymania i ochrony istniejących zasobów środowiska przyrodniczego,
- 3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem P, UPT,

- 6) zakłady i instalacje stwarzające zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowych ustala się lokalizować w określonej w odrębnych przepisach bezpiecznej odległości od siebie, od obiektów użyteczności publicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 7) zakaz lokalizacji obiektów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii,
  - 8) ustanawia się zakaz eksploatacji wód podziemnych w ilościach mogących spowodować zagrożenie dla ich jakości, jak też zakaz wprowadzania do wód i ziemi nie oczyszczonych ścieków i wód opadowych,
  - 9) dla całego terenu objętego Planem wprowadza się zakaz trwałego deponowania w gruncie odpadów, natomiast dla wszystkich terenów składowych ustala się zabezpieczenie przed możliwością migracji wymywanych zanieczyszczeń do wód i ziemi,
  - 10) na terenach P i UPT dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; na pozostałych terenach za wyjątkiem terenów MN dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 11) warunkiem koniecznym do budowy, rozbudowy i przebudowy instalacji jest stosowanie najlepszych dostępnych technik.
2. Ustala się warunki zagospodarowania wynikające z lokalnych potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
- 1) nakaz zagospodarowania terenu zielenią towarzyszącą wg wartości określonej dla każdej działki budowlanej – powierzchnia biologicznie czynna.
  - 2) utrzymanie i ochrona istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, oczek wodnych, cieków, rowów melioracyjnych i związanych z nimi terenów podmokłych dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych, maksymalne wykorzystanie istniejących zadrzewień w zagospodarowaniu,
  - 3) dla ciągów komunikacyjnych o dużym nasileniu ruchu dopuszcza się zabezpieczenia akustyczne z wykorzystaniem elementów naturalnych lub sztucznych,
  - 4) kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych) oraz stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia,
  - 5) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości ok. 2 m na terenach P i UPT wzdłuż granicy działki zielenią izolacyjną - wysoką i niską,
  - 6) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii,
  - 7) wyposażanie obiektów (tego wymagających) w urządzenia zabezpieczające środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
  - 8) zachowanie cieków, rowów i oczek wodnych wraz z pasmem roślinności okalającej oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3m od górnej krawędzi skarpy rowów i zbiorników wodnych; zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
  - 9) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
  - 10) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
3. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego w strefie ochrony konserwatorskiej (oznaczonej na rysunku planu) od posiadającego walory kulturowe zespołu dworskiego

w Sójkach, w której obowiązuje zabezpieczenie właściwej ekspozycji poprzez określenie nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy:

- 1) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form - wysokość nowych obiektów do 8 m, intensywność dla nowej zabudowy do 0,3, geometria dachów: kąt nachylenia połaci 20-45°,
- 2) zachowanie historycznego krajobrazu kulturowego założenia parkowego ze stawami.

## **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

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

1) dwór z pozostałością parku wraz z 150m strefą ochrony konserwatorskiej od granic parku, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 492 z dnia 10.04.1979r., park dworski wraz z częścią podwórza gospodarczego oraz układem stawów wraz z 150m strefą ochrony konserwatorskiej od granic parku wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 624 z dnia 01.08.1991r.,

2) stanowiska archeologiczne AZP55-51/18 (śląd osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza i śląd osadniczy z XIV- XVIII w.), które podlegają ścisłej ochronie na mocy przepisu art.6 ust.1 pkt. 3a i 3b ustawy z dnia 23.07.2003r o zabytkach i opiece nad zabytkami,

2. na obszarze objętym planem nie znajdują się dobra kultury współczesnej.
3. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje:
  - 1) użytkowanie wyłącznie w sposób odpowiadający i nawiązujący do ich historycznej funkcji i wartości oraz zgodny z zasadami opieki nad zabytkami określonymi w przepisach odrębnych,
  - 2) maksymalne zachowanie zabytkowego charakteru (cech zabytkowych) obiektów pod względem formy (kształtowania bryły budynków), kompozycji i wystroju elewacji, kształtu dachów, materiału i detalu,
  - 3) zachowanie i konserwację istniejącego drzewostanu, zakaz zabudowy na gruntach leśnych, utrzymanie stawów,
  - 4) zagospodarowanie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 1, prowadzenie przy nich badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań musi być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
  - 5) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w strefie konserwatorskiej w stosunku do istniejących historycznych form poprzez ograniczenie:
    - a) wysokości nowych obiektów do 8m,
    - b) szerokości elewacji frontowej nowych obiektów do 18m,
    - c) zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych o kubaturze powyżej 2000m<sup>3</sup>,
  - 6) ustala się strefę ekspozycji po granicach strefy konserwatorskiej, w której obowiązują zasady zagospodarowania jak dla strefy konserwatorskiej,
  - 7) ochrona konserwatorska zespołu folwarcznego wraz z cukrownią w zakresie kształtowania bryły budynku,
4. W stosunku do objętych ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych wraz z obszarem stref ochrony stanowisk na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem „arch” obowiązują:
  - 1) badania archeologiczne w formie nadzoru, wszelkie działania związane z robotami ziemnymi oraz zmianą charakteru dotychczasowej działalności prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

### § 9. Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

1. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:
  - 1) drogi w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDL, KDD**,
  - 2) obiekty i urządzenia gospodarki ściekowej (teren oczyszczalni ścieków) oznaczone symbolem **K**.
2. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:
  - 1) drogi w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDA, KDGP, KDZ**.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 i ust. 2 dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 2 ustala się zasady zagospodarowania terenu zgodnie z § 25 ust. 2 i 3.

### § 10. Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych.

1. Ustala się następujące przestrzenie publiczne:
  - 1) autostrada oraz drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDA, KDGP, KDZ, KDL, KDD**.
2. Na terenach wymienionych w ust.1 pkt 1 dopuszcza się sytuowanie budowli, obiektów i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych dot. dróg publicznych.

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

Obowiązują następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) wzdłuż układów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu przepisów odrębnych m.in. dot. Ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - 2) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych za zgodą zarządcy drogi,
  - 3) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu,
  - 4) z zachowaniem odpowiednich odległości od obiektów budowlanych i urządzeń uzbrojenia terenu,
  - 5) dopuszcza się wydzielanie działek, w tym pasów technologicznych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do funkcjonowania urządzeń.
3. dopuszcza się możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
4. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo – gospodarczych, przeciwpożarowych i technologicznych w oparciu o istniejącą sieć wodociągową opartą na ujęciu w Strzelcach i poprzez jej rozbudowę, według następujących zasad:
  - 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej Ø90mm,
  - 2) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę na terenach oznaczonych

UPT, P, RM i R,

3) na terenach UPT dopuszcza się zasilanie z sieci gminnej w ilościach nie powodujących zagrożenia dla ujmowanej warstwy wodonośnej,

4) należy zapewnić awaryjne zasilanie dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

**5.** Uporządkowana gospodarka ściekowa w systemie zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na projektowaną we wsi oczyszczalnię ścieków;

1) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki i okresowe wywożenie na oczyszczalnię ścieków

2) dopuszcza się realizację lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków,

3) dla terenów oznaczonych symbolem **UPT** dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków w przypadku ścieków technologicznych o ładunku zanieczyszczeń przekraczających wartości dopuszczalne dla wprowadzenia ścieków do kanalizacji komunalnej.

**6.** Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych, z pasów drogowych na terenach zabudowanych poprzez lokalne kanalizacje deszczowe wyposażone na wylotach w urządzenia oczyszczające. Odprowadzenie wód opadowych w oparciu o system zlewniowy lokalnych rowów w sposób zapewniający retencję. Wody opadowe odprowadzane do odbiornika powinny spełniać wymagania określone w przepisach dotyczących ochrony środowiska,

1) dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy).

**7.** zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia kablowej lub napowietrznej z zachowaniem następujących warunków:

1) zabezpieczenie zapotrzebowania mocy elektrycznej według bilansu zapotrzebowania mocy,

2) przyłącza energetyczne nN wykonać jako napowietrzne lub kablowe, układy pomiaru energii zlokalizować w szafkach pomiarowych usytuowanych w ogrodzeniu (linii rozgraniczającej drogi) lub na elewacji budynku,

3) stacje transformatorowe SN/NN lokalizować w środku obciążenia energetycznego z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej, w wykonaniu napowietrznym lub wewnętrznym, w zależności od architektury obiektów, zapotrzebowania mocy i możliwości terenowych; dopuszcza się wydzielenie działki pod lokalizację stacji z zapewnieniem dojazdu. Sytuowanie stacji transformatorowych 15/0,4kV w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu nie wymaga zmiany planu,

4) budowę i przebudowę sieci oraz rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

5) dla linii napowietrznych 110kV, 15 kV obowiązują strefy ochronne odpowiednio 15m i 7,5m od osi w każdą stronę; w strefach obowiązuje:

- zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym,

- dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

6) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających ulic.

**8.** Zabezpieczenie w łączy telekomunikacyjne z dostępnych sieci telekomunikacyjnych:

1) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,



- 2) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
- 3) dopuszcza się budowę instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych i telekomunikacyjnych; na terenach MN dopuszcza się lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu,
- 4) zabezpieczenie w awaryjną łącznością telefoniczną dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

**9. Rozwiązanie gospodarki odpadami wg następujących zasad:**

- 1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami - selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz na składowisko,
- 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska: zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk i unieszkodliwianie odpadów,
- 3) odpady przemysłowe powinny być w pierwszej kolejności poddane odzyskowi lub unieszkodliwiane w miejscu ich powstawania,
- 4) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi i przemysłowym stosownie do przepisów odrębnych.

**10. Zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii.**

**11. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową I<sup>o</sup> w Strzelcach w systemie gazociągów średniego ciśnienia na warunkach określonych w przepisach odrębnych:**

- 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej drogi,
- 3) do czasu realizacji systemu gazu przewodowego dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

**13. W obszarze objętym planem występują urządzenia melioracyjne: rowy melioracyjne i sieć drenarska. Obszar jest zmeliorowany za wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu.**

- 1) przebudowa bądź likwidacja istniejącej sieci drenarskiej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 3) obowiązuje zachowanie pasa szerokości min. 3 m od skarpy rowów i zbiorników wodnych wolnego od zabudowy kubaturowej,
- 4) rozwiązania kolizji z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej,
- 6) utrzymanie istniejącej sieci rowów z możliwością przebudowy,
- 7) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania sieci drenarskiej, na terenach przeznaczonych na cele nierolnicze, należy kolizje z urządzeniami melioracji wodnych rozwiązać w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód,
- 8) zachowaniu podlega część systemu melioracyjnego, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących.

**14. Rozbudowa, przebudowa i budowa systemów komunikacyjnych winna być prowadzona z zachowaniem następujących warunków:**

- 1) **1-3KDA** – tereny komunikacji drogowej, autostrada A-1 wraz z węzłami,
  - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania bezkolizyjne (węzły), zakaz bezpośrednich zjazdów na posesje,
  - dopuszcza się zagospodarowanie terenów niewykorzystanych na realizację układu komunikacyjnego w kierunku zieleni urządzonej oraz obiektami i urządzeniami związanymi z funkcją podstawową,
- 2) **KDGP** – tereny komunikacji drogowej, ulica główna ruchu przyspieszonego (droga krajowa Nr 60) wraz ze skrzyżowaniami i węzłami:
  - szerokość w liniach rozgraniczających 25m i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań,
  - droga jednojezdniowa o szerokości jezdni min. 7m,
  - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - powiązania lokalnego układu drogowego z drogą krajową będą odbywać się na węzłach i skrzyżowaniach, adaptuje się istniejące zjazdy;
- 3) **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** - tereny komunikacji drogowej, drogi w klasie zbiorczej (drogi powiatowe Nr 2139 relacji gr. gminy - Sojki – Muchnów, Nr 2135 relacji Sójki – Nowe Muchnice):
  - szerokość w liniach rozgraniczających 20 m i zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań,
  - drogi jednojezdniowe, dwupasmowe,
  - obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się rozbudowę drogi oznaczonej 1KDZ do prawidłowych parametrów technicznych, na terenach, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji drogowej, drogi lokalne:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – min. 15 m,
  - drogi jednojezdniowe, dwupasmowe,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- 5) **1-13 KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10m lub wg oznaczenia na rysunku planu,
  - drogi jednojezdniowe, dwupasmowe,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
  - dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo – jezdnych (ulica jednoprzestrzenna),
- 6) **1-6KDW** - tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – według oznaczenia na rysunku planu,
  - bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
  - dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo – jezdnych (ulica jednoprzestrzenna)
- 7) **1KD, 2KD** - tereny parkingów:
  - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową,
  - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - maksymalna wysokość obiektów do 6m.

15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w pkt. 14.

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych w liniach rozgraniczających dróg KDGP, KDZ, KDL, KDD,
- 3) ogrodzenie od strony ulic należy sytuować w ustalonych planem liniach rozgraniczających dróg lub w granicach działek.
- 4) odprowadzenie wód opadowych z pasów drogowych za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia (rowy, ścieki) lub poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające.

**16.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach zabudowanych i projektowanych do zainwestowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi,

1) istniejąca zabudowa może być utrzymana, przebudowana, nadbudowana, rozbudowana (zakaz zbliżania do pasa drogowego) w dotychczasowych liniach zabudowy o ile nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu.

**17. 1.** Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg o szerokości min. 15 m,
- 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
  - dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na mieszkanie,
  - dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych.
- 3) potrzeby w zakresie parkowania wg wskaźników wymienionych w pkt. 2) właściciele posesji zapewniają na terenach w granicach własnej działki,
- 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się następujące potrzeby:
  - 1 miejsce na terenach zabudowy U, UMN,
  - 2 miejsca na terenach zabudowy P i UPT,
  - na terenach dróg publicznych zgodnie ze wskaźnikami zawartymi w przepisach dot. dróg publicznych.

### **Rozdział III**

#### **Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy**

**§ 12.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-14MN** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie usług podstawowych, nieuciążliwych, zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową i uzupełniającą,

**2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) na terenach położonych w strefie konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 11 ust.16,

- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń § 11 ust.14 pkt 2,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy 50% działki budowlanej,
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,2-0,5,
- 7) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane, lub jako obiekty wolnostojące,
- 9) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących realizacji celu publicznego,
- 10) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą,
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m<sup>2</sup> w granicach działki,
- 12) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki i obiekty gospodarcze) z możliwością rozbudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia,
- 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

### **3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - do 9m;
- 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 7 m,
- 3) w strefie konserwatorskiej ograniczenie wysokości nowych obiektów do 8m,
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m,
- 5) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°, układ kalenic głównych równoległe do ulic publicznych (dla nowych budynków) na działkach bezpośrednio przyległych do ulic KDGP, KDZ, KDL,
- 6) geometria dachów budynków usługowych i gospodarczych – kat nachylenia połaci 20-40°.

### **4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 900m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową – 1000m<sup>2</sup>,
- 3) minimalna szerokość frontu działki 22m,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimalna powierzchnia działki budowlanej 500m<sup>2</sup>, minimalna szerokości frontu działki – 15m,
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60- 90° lub zachowanie istniejącego,
- 6) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

### **5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych**

- 1) dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 900m<sup>2</sup>,
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500m<sup>2</sup>,
- 3) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową – 1000m<sup>2</sup>.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-10UMN** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowo - mieszkaniowa,
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa produkcyjna – rzemiosło (drobna wytwórczość),

## **2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) na terenach położonych w strefie konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 11 ust.16,
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów; utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń § 11 ust.14 pkt 2,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) wielkość powierzchni zabudowy 60% działki budowlanej,
- 6) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy, dopuszcza się rozbudowę istniejącej zabudowy o ile nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 7) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację funkcji podstawowych na oddzielnych działkach,
- 9) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych /budynków inwentarskich/,
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m<sup>2</sup> w granicach działki,
- 11) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży,
- 12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-0,7.

## **3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych – do 9m,
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 7m,
- 3) w strefie konserwatorskiej ograniczenie wysokości nowych obiektów do 8m,
- 4) układ połaci dachowych budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°, układ kalenic głównych równoległe (dla nowych budynków) do dróg publicznych na działkach bezpośrednio przyległych do dróg,
- 5) geometria dachów budynków gospodarczych – kat nachylenia połaci 10-40°.

## **4. szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:**

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 900m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego,
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 5 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

## **5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 900m<sup>2</sup>.**

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa produkcyjna, usługowa, tereny składów i magazynów,
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających,

**2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) na terenach położonych w strefie konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 11 ust.16,
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń § 11 ust.14 pkt 2,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki budowlanej, wielkość powierzchni zabudowy 70% działki budowlanej,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,3-0,8,
- 7) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji, zakaz realizacji budynków inwentarskich
- 8) funkcja usługowa może być łączona z funkcją produkcyjną jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację funkcji podstawowych na oddzielnych działkach,
- 9) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
- 10) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 11) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 12) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji mieszkaniowej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

**3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków w ramach funkcji podstawowej – do 12m, wysokość budowli – bez ograniczeń,
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8m,
- 3) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 20-40°, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi,

**4. szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:**

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego,
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 8 m.

**5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m<sup>2</sup>**

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-11UPT** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny obiektów usługowych, produkcyjnych i zaplecza logistycznego, tereny składów i magazynów,
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających,

**2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 11 ust.16,
- 2) na terenach położonych w strefie konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 8,
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki budowlanej, wielkość powierzchni zabudowy 80% działki budowlanej,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-1,
- 6) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej (budynki i obiekty) z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 8) dopuszcza się budowę budynków i obiektów gospodarczych, w tym garaży,
- 9) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,,
- 10) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

### **3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków w ramach funkcji podstawowej – do 15m, wysokość budowli – do 20m,
- 2) dopuszcza się budynki wysokie do 25m, w formie dominanty o powierzchni w rzucie poziomym nie przekraczającej wartości 30% w odniesieniu do powierzchni zabudowy pod budynkami,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 10m,
- 4) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci 20-40°, dopuszcza się, dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi,
- 5) zakazuje się lokalizowania wielkogabarytowych obiektów (o kubaturze powyżej 3000m<sup>2</sup>) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów RM,

### **4. szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:**

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>,
- 2) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 6 m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 8-10 m,

### **5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m<sup>2</sup>.**

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3U** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa,
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających,

### **2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) na terenach położonych w strefie konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 11 ust.16,
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń § 11 ust.14 pkt 2,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej, wielkość powierzchni zabudowy 60% działki budowlanej,
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,3-0,8,

- 6) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 7) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako zabudowa wolnostojąca,
- 8) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 9) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 10) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

### **3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków usługowych – do 12m, mieszkalnych – do 10m,
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 8m,
- 3) w strefie konserwatorskiej ograniczenie wysokości nowych obiektów do 8m,
- 4) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-40°, dopuszcza się, dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi,

### **4. szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:**

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego,
- 4) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych min. 6 m.

### **5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000m<sup>2</sup>.**

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na gruntach IV-VI klasy bonitacyjnej, usługowa w zakresie obsługi rolnictwa, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową,

### **2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 11 ust.16,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §11 ust.14 pkt 2,
- 3) na terenach położonych w strefie konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4,
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
- 9) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m<sup>2</sup> przy granicy działki,



10) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków - do 9m,
- 2) w strefie konserwatorskiej ograniczenie wysokości nowych obiektów do 8m
- 3) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 25-45°,
- 4) geometria dachów budynków gospodarczych – kat nachylenia połaci 10-45°.

**4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa zagrodowa, usługowa w zakresie usług nieuciążliwych związanych z obsługą rolnictwa, urządzenia i obiekty związane z funkcją podstawową,

**2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,5,
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

**3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9m, wysokość budowli rolniczych do 15m,
- 2) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu- wielospadowe o nachyleniu połaci 15-45°,
- 3) geometria dachów budynków gospodarczych – kat nachylenia połaci 10-45°,

**4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60- 90°.

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

- 1) funkcję podstawową - tereny rolne ( otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej ),
- 2) funkcję uzupełniającą: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych; zabudowa związana z zabudową zagrodową, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych związanych z obsługą rolnictwa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**2. zasady zagospodarowania:**

- 1) ograniczenie zabudowy kubaturowej do istniejących siedlisk rolniczych i ich bezpośredniego sąsiedztwa, dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych w niniejszym planie pod zabudowę RM,

- 3) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Strzelce, na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i istniejących systemów uzbrojenia terenu,
- 4) linie zabudowy od dróg określa się jako nieprzekraczalne w odległości zgodnie z przepisami odrębnymi, na działkach w sąsiedztwie terenów przeznaczonych w niniejszym planie pod zabudowę, linię zabudowy wyznacza się jako kontynuację określonej w planie,
- 5) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 12m od lasów - dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §11 ust.14 pkt 2,
- 7) dopuszcza się lokalizację niezbędnych, sieciowych elementów urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych dot. ochrony gruntów rolnych,
- 8) na terenach położonych w strefie konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §8,
- 9) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
  - stosowanie materiałów naturalnych,
  - wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
  - kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
  - zakaz grodzenia,
- 10) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji,
- 11) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
- 12) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 13) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej,
- 14) dopuszcza się rozwój małej retencji poprzez odbudowę, modernizację funkcjonujących przedsięwzięć oraz realizację nowych, a także sytuowanie urządzeń i obiektów małej energetyki (do 100kW) opartych na odnawialnych źródłach energii.
- 15) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej, w przypadku funkcji uzupełniającej należy zachować standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
- 16) Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych i drogowych stanowiących realizację celu publicznego.

### **3. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków do 9 m,
- 2) w strefie konserwatorskiej ograniczenie wysokości nowych obiektów do 8m,
- 3) geometria dachów budynków mieszkalnych: kąt nachylenia połaci 30 – 45°,
- 4) geometria dachów budynków gospodarczych – kąt nachylenia połaci 10-45°.

### **4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZP/U**, **2ZP/U** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zielen parkowa (zespół dworsko-parkowy),
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa, zabudowa gospodarcza, obiekty towarzyszące związane z funkcją podstawową i uzupełniającą, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli i zarządzających,

## **2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) na terenach położonych w strefie konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 4,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 10 ust.16,
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90 % powierzchni działki na terenie 1ZP/U oraz min. 70% na terenie 2ZP/U,
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 10% na terenach 1ZP/U, 30% na terenie 2ZP/U,
- 6) na terenie 1ZP/U obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych, dopuszcza się obiekty małej architektury,
- 7) utrzymanie istniejących obiektów o walorach kulturowych z możliwością przebudowy, odbudowy i rozbudowy zharmonizowanej ze skalą istniejących obiektów, nakaz zachowania cech zabytkowych istniejących obiektów pod względem kształtowania bryły budynków, kompozycji i wystroju elewacji, kształtu dachów, materiału i detalu,
- 8) zachowanie historycznego rozplanowania,
- 9) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane,
- 10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 11) zachowanie i konserwację istniejącego drzewostanu i stawów, zakaz zabudowy na gruntach leśnych,
- 12) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-0,3,
- 14) zagospodarowanie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, prowadzenie przy nich badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań musi być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- 15) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

## **3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych wg stanu istniejącego lub do 9m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych wg stanu istniejącego lub – do 7m,
- 4) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°,

## **4. szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 50m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

## **5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m<sup>2</sup>**

**§ 21.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/ZP** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usługowa w zieleni parkowej (zespół dworsko-parkowy),
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa mieszkaniowa z obiektami towarzyszącymi dla właścicieli i zarządzających, zabudowa gospodarcza,

## **2. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) na terenach położonych w strefie konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 i 4,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 11 ust.16,
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% działki budowlanej,

- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40% działki,
- 6) utrzymanie istniejących obiektów o walorach kulturowych z możliwością przebudowy, odbudowy i rozbudowy zharmonizowanej ze skalą istniejących obiektów, nakaz zachowania cech zabytkowych istniejących obiektów pod względem kształtowania bryły budynków, kompozycji i wystroju elewacji, kształtu dachów, materiału i detalu,
- 7) dopuszcza się budowę nowych obiektów związanych z istniejącą funkcją w skali zharmonizowanej z walorami kulturowymi - o architekturze wynikającej z ochrony konserwatorskiej terenu,
- 8) zachowanie historycznego rozplanowania,
- 9) zachowanie istniejącej zabudowy nie posiadającej charakteru zabytkowego z możliwością jej rozbudowy, przebudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnych funkcji, obowiązuje podporządkowanie i zharmonizowanie zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
- 10) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako zabudowa wolnostojąca,
- 10) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 11) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1-0,4,
- 13) zagospodarowanie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, prowadzenie przy nich badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań musi być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- 14) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

### **3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form,
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych wg stanu istniejącego lub do 9m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 6m,
- 4) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°,

### **4. szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 50m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° lub zachowanie istniejącego,

### **5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500m<sup>2</sup>**

**§ 22.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-2US** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usług turystycznych, sportowych, rekreacyjnych związana z działalnością w zakresie turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku,
- 2) funkcję uzupełniającą – zabudowa usługowa w zakresie działalności związanej z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi, obiekty obsługi technicznej funkcji podstawowej, zabudowa bezpośrednio związana z funkcją podstawową oraz obiekty małej architektury, zieleni urządzonej, zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli;

### **3. zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) na terenach położonych w strefie konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8,
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykroczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 5) dopuszcza się organizację imprez masowych,

- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 7) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą,
- 8) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających realizowana jako powierzchnia wbudowana,
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 10) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2 m wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego zielenią izolacyjną - wysoką i niską,
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,4,
- 12) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych; dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują standardy akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi

### **3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków do 12m, maksymalna wysokość budowli sportowych wg przepisów normatywnych,
- 2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 10-45°

### **4. szczegółowe zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90° lub zachowanie istniejącego,

### **5. minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m<sup>2</sup>**

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1-3ZL, 1ZLD** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny lasów i przeznaczone do zalesienia (dolesień),
- 2) zakaz wprowadzania innych funkcji,
2. zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) utrzymanie istniejących rowów i cieków,
  - 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych podziemnych elementów i urządzeń infrastruktury technicznej w niezalesionych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony gruntów leśnych,
  - 3) dopuszcza się rozwój małej retencji w tym lokalizację zbiorników retencyjnych i urządzeń melioracyjnych,
  - 4) utrzymanie obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,
  - 5) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem urządzeń i obiektów bezpośrednio związanych z użytkowaniem terenu i wymienionych w pkt. 4)
  - 6) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody,
  - 7) zakaz niszczenia i uszkodzania szaty roślinnej - maksymalne zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, realizowanie czynnej ochrony ekosystemów leśnych,
  - 8) zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką się z wprowadzeniem gatunków rodzimych.

§ 24.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Ws** - tereny wód powierzchniowych, ustala się:

### **2. zasady zagospodarowania:**

- 1) dopuszcza się szczególne korzystanie z wód polegające m.in. na:
  - przerzutach wody,
  - poborze oraz odprowadzaniu wód,

- korzystaniu z wody na potrzeby działalności rolniczej,
- 2) utrzymanie stabilnego poziomu wód powierzchniowych poprzez budowę budowli i urządzeń piętrzących, upustowych i regulacyjnych,
- 3) lokalizację urządzeń pomiarowych służby hydrologiczno meteorologicznej, stopni wodnych oraz innych urządzeń melioracyjnych służących do korzystania z wody,
- 4) zachowanie strefy wolnej od zabudowy i ogrodzeń o szerokości 3m od krawędzi skarpy rowów stanowiących urządzenia melioracji szczegółowych i zbiorników wodnych,

**§ 25.1.** Dla terenów związanych z infrastrukturą techniczną:

- 1) oznaczonych symbolem **E** - obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) oznaczonych symbolem **K** – obiekty i urządzenia gospodarki ściekowej (oczyszczalnia ścieków);

**2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:**

- 1) obowiązuje staranne zagospodarowanie oraz architektura budynków i budowli harmonizująca z krajobrazem i wynikająca z potrzeb technologicznych,
- 2) zaleca się obsadzenie granic lokalizacji zielenią,
- 3) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

**3. zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków do 10m, maksymalna wysokość budowli wynikająca z uwarunkowań technologicznych,
- 2) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci 20-40°, dopuszcza się dachy płaskie.

**§ 26. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1. dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, prowizorycznych w ramach zaplecza placu budowy na okres prowadzenia robót.
2. Dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych stosownie do funkcji terenu.
3. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

## **Rozdział IV**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

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

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

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

