

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 2016r., poz. 446), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XIV/59/2012 Rady Gminy Strzelce z dnia 19 stycznia 2012 r.,

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.

oraz uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – Zał. Nr 2a, 2b;
- 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 w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
- 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:
 - a) park dworski wraz z 150m strefą ochrony konserwatorskiej od granic parku,
 - b) stanowiska archeologiczne ze strefą;
- 6) klasy dróg publicznych.

§ 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) **przeznaczeniu podstawowym** (funkcji podstawowej) - 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;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** (funkcji uzupełniającej) – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe;
- 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 teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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;
- 8) **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;
- 9) **uciążliwości 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;
- 10) **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 terenem, do którego podmiot świadczący usługi posiada tytuł prawny.

§ 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 zalesień oznaczone symbolem **ZLD**;
- 12) tereny rolne (otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej) oznaczone symbolem **R, R_k**;
- 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) 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 poprzez określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 2) warunki i zasady scalenia i podziału nieruchomości;
- 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 1m² 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 8m²;
- 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 następujące zasady realizujące zasadę zrównoważonego rozwoju:

- 1) zasada zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń,
- 2) zasada utrzymania i ochrony istniejących zasobów środowiska przyrodniczego poprzez zachowanie odpowiedniego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i maksymalne utrzymanie istniejących zadrzewień;

- 3) realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz granic użytkowania na terenach oznaczonych symbolem P, UPT;
- 4) 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;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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 lub wg ustaleń dla poszczególnych terenów;
- 9) 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 wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej dla każdej działki budowlanej;
- 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 poprzez maksymalne ich wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu;
- 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. 2m 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 np. w postaci ogniw fotowoltaicznych i pomp ciepła nie oddziałujące znacząco na środowisko;
- 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, w tym:

- 1) podporządkowanie i zharmonizowanie nowej zabudowy w stosunku do istniejących historycznych form - wysokość nowych obiektów do 8m, 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 przepisów odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki 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 ochrony 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 o kubaturze powyżej 2000m³;
- 6) ustala się strefę ekspozycji po granicach strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują zasady zagospodarowania jak dla strefy ochrony 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 i opieki nad zabytkami archeologicznymi.

§ 9. Tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

1. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- 1) drogi publiczne w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem **KDL, KDD**;
- 2) tereny obiektów i urządzeń gospodarki ściekowej (teren oczyszczalni ścieków) oznaczone symbolem **K**.

2. Terenami rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są:

- 1) drogi publiczne 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.

4. 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.

3. Ustala się nakaz - przy realizacji inwestycji – zagospodarowania terenu z dostosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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

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 w przestrzeni między linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg; dopuszcza się inne usytuowanie w sposób nieograniczający zagospodarowania terenu i 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sieć obsługująca zabudowę rozproszoną powinna być prowadzona w maksymalnym stopniu wzdłuż granic własności i istniejących systemów technicznego uzbrojenia terenu;
- 4) z zachowaniem wynikających z przepisów odrębnych 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 rozbudowę sieci, według następujących zasad:

- 1) minimalna średnica sieci rozbiorczej $\varnothing 90\text{mm}$;
- 2) dopuszcza się realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę na terenach oznaczonych UPT, P, RM i R z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 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 lub w systemie aglomeracji Strzelce;

- 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, 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, 15kV obowiązują strefy ochronne (ograniczonego zagospodarowania) odpowiednio 15m i 7,5m od osi w każdą stronę; w strefach obowiązują:
- a) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej zabudowy o charakterze chronionym przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego,
 - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 6) realizacja oświetlenia ulicznego na terenach zwartej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg.

8. Zabezpieczenie w łączy telekomunikacyjne z dostępnymi 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 w sposób określony przez przepisy odrębne;
- 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 w sposób zgodny z przepisami odrębnymi; 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, w tym selektywna zbiórka odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji oraz na terenach ogólnodostępnych i wywóz przez specjalistyczną firmę do zakładu utylizacji odpadów lub na składowisko;
- 2) gospodarka odpadami wg zasad ochrony środowiska m.in. zapobiegać powstawaniu odpadów, zapewnić odzysk 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. 1. Zaopatrzenie w gaz przewodowy w oparciu o stację redukcyjno-pomiarową I^o 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 zrealizowania systemu gazu przewodowego dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

2. Zagospodarowanie strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 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) zachowanie pasa szerokości min. 3 m od skarpy rowów i zbiorników wodnych wolnego od zabudowy kubaturowej budynkami i wiatami;
- 4) rozwiązywanie kolizji zabudowy i zagospodarowania terenu z urządzeniami melioracyjnymi dokonywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 5) dopuszcza się częściową likwidację sieci drenarskiej;
- 6) utrzymanie istniejącej sieci rowów z możliwością przebudowy;
- 7) zachowanie systemu melioracyjnego, który reguluje przepływ wód melioracyjnych z terenów sąsiadujących.

13. 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;
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania bezkolizyjne (węzły), zakaz bezpośrednich zjazdów na posesje,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie terenów niewykorzystanych na realizację układu komunikacyjnego na cele 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:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 2-30m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań,
 - b) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - c) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania i skomunikowanie z drogami niższej klasy technicznej, odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) powiązania lokalnego układu drogowego z drogą krajową będą odbywać się na węzłach i skrzyżowaniach, dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów;
- 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):
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 15-40m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz z poszerzeniem w miejscu skrzyżowań,
 - b) drogi jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - c) obsługa terenów przyległych poprzez skrzyżowania – odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów;
- 4) **1KDL, 2KDL** - tereny komunikacji drogowej, drogi lokalne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10-15m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) drogi jednojezdniowe, dwupasmowe,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- 5) **1-12 KDD** - tereny komunikacji kołowej, drogi dojazdowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10-15m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) drogi jednojezdniowe, dwupasmowe,

- c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - d) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo – jezdnych (ulica jednoprzestrzenna);
- 6) **1-5KDW** - tereny komunikacji kołowej, drogi wewnętrzne:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5-8m według oznaczenia na rysunku planu,
 - b) bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
 - c) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo – jezdnych (ulica jednoprzestrzenna);
- 7) **1KD, 2KD** - tereny parkingów:
- a) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową,
 - b) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość obiektów do 6m,
 - d) geometria dachów – kąt nachylenia 3-20°.

14. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych wymienionych w pkt. 13.

- 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.

15. 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.

16.1. 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:
 - a) dla terenów usług - 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków lub 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej min. 2 miejsca parkingowe na działce budowlanej lub 1,5 miejsca na lokal,
 - c) 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:
 - a) 1 miejsce na terenach zabudowy U, UMN,
 - b) 2 miejsca na terenach zabudowy P i UPT,
 - c) 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 ochrony konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z §11 ust. 15;
- 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.13 pkt 2;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy do 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 35m² w granicy działki;
- 12) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych z obiektami towarzyszącymi (budynki i obiekty gospodarcze) z możliwością rozbudowy, zakaz realizacji nowych obiektów inwentarskich, przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;
- 13) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z obiektami towarzyszącymi (budynki i obiekty gospodarcze) na terenie 7UMN z możliwością rozbudowy; przekształcenia w ramach dopuszczalnego przeznaczenia;
- 14) 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 pozostałych budynków, w tym garażowych i gospodarczych oraz wiat do 7 m;
- 3) w strefie ochrony 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 – 900m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową – 1000m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimalna powierzchnia działki 500m², 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 5m dla długości dojazdu do 100 m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić ulice dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 10 m.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla podstawowej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 900m²;
- 2) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500m²;
- 3) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z usługową – 1000m².

§ 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.15;
- 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.13 pkt 2;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy do 60% działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3-0,7
- 7) 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;
- 8) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 9) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację funkcji podstawowych na oddzielnych działkach;
- 10) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych /budynków inwentarskich/;
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicy działki;
- 12) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, w tym garaży;
- 13) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, usługowych, produkcyjnych – do 9m;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 7m;
- 3) w strefie ochrony 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 10-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 900m²;
- 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 5m 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 - 900m².

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego 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 ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 11 ust.15;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dojazdów istniejących i wydzielonych w trakcie podziałów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń § 11 ust.13 pkt 2;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej, wielkość powierzchni zabudowy do 70% 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, zakaz realizacji budynków inwentarskich;
- 7) funkcja usługowa może być łączona z funkcją produkcyjną jako powierzchnie użytkowe wbudowane lub jako obiekty wolnostojące, dopuszcza się realizację funkcji usługowej na oddzielnych działkach,
- 8) funkcja mieszkaniowa może być łączona z funkcją podstawową jako powierzchnie użytkowe wbudowane;
- 9) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 11) 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 połaci 20-45°, dopuszcza się dachy płaskie udokumentowane wymogami technologicznymi.

4. Szczegółowe zasady i warunki i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 1000m²;
- 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 - 1000m².

§ 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.15;
- 2) na terenach położonych w strefie ochrony 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 do 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 mieszkalnych do 10m.
- 4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – do 10m;
- 5) geometria dachów budynków - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-40°, dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) zakazuje się lokalizowania wielkogabarytowych obiektów (o kubaturze powyżej 3000m²) w odległości mniejszej niż 30m od terenów RM.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 2000m²;
- 2) przy podziale terenu uwzględnić szerokość dojazdowych dróg wewnętrznych 6 m dla długości dojazdu do 100m, dla dojazdów powyżej 100 m wydzielić drogi dojazdowe (działki drogowe) o szerokości 8-10 m.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000m².

§ 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 ochrony konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 8;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 11 ust.15;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń § 11 ust.13 pkt 2;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 30 % powierzchni działki budowlanej, wielkość powierzchni zabudowy do 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 wykraczać 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 ochrony 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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia wydzielanych działek powinna znaleźć uzasadnienie w programie funkcjonalnym obiektu, przedsięwzięcia, inwestycji, minimalna powierzchnia działki – 1000m²;
- 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 - 1000m².

§ 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 nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, 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.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §11 ust.13 pkt 2;
- 3) na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4;

- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) funkcja usługowa może być łączona z funkcją mieszkaniową jako powierzchnie użytkowe wbudowane;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni do 35m² w granicy działki;
- 11) 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 10m;
- 2) w strefie ochrony 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. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla funkcji mieszkaniowej - 1000m².

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RU**, **2RU** 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, urzędzenia i obiekty związane z funkcją podstawową.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i z § 11 ust.15;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 3) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy do 50% działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1-0,5;
- 6) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie 1RU;
- 7) na terenie 2RU ogranicza się rozbudowę istniejących budynków inwentarskich do obsady 240DJP, zakaz lokalizacji nowych budynków inwentarskich,
- 8) 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°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R**, **R_k** ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny rolne otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

2) funkcję uzupełniającą: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, obiekty i urządzenia związane z zabudową zagrodową, budowle rolnicze, zabudowa usługowa w zakresie usług nieuciążliwych związanych z obsługą rolnictwa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie powodujące zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) ograniczenie zabudowy kubaturowej do istniejących siedlisk rolniczych i ich bezpośredniego sąsiedztwa /w odległości 50m od istniejących budynków/, dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego w istniejących siedliskach;
- 2) na całym terenie R dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych oraz 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;
- 3) zakaz zabudowy na terenach Rk stanowiących rezerwę terenową pod rozbudowę układu komunikacyjnego w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) linie zabudowy od dróg określa się jako nieprzekraczalne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od użytków leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi wynikającymi z ochrony przeciwpożarowej;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, utrzymanie istniejących dojazdów, na terenach przyległych do drogi krajowej zachowanie ustaleń §11 ust.13 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 ochrony konserwatorskiej i stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §8;
- 9) dopuszcza się budowę stawów rybnych na następujących warunkach:
 - a) stosowanie materiałów naturalnych,
 - b) wprowadzanie na brzegach zbiorników roślinności wodnej i szuwarowej,
 - c) kształtowanie nieregularnej linii brzegowej,
 - d) zakaz realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6m od linii brzegowej stawu;
- 10) zachowanie 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) wielkość powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej;
- 13) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3;
- 14) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 15) dopuszcza się regulację stosunków wodnych w celu poprawy jakości gleb, zachowanie istniejących rowów i oczek wodnych, rozbudowę sieci drenarskiej;
- 16) 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;

- 17) 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;
- 18) 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 9m, maksymalna wysokość budowli rolniczych do 12m;
- 2) w strefie ochrony 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°.

§ 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 ochrony 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.15;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych;
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90% powierzchni działki budowlanej na terenie 1ZP/U oraz min. 70% na terenie 2ZP/U;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 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) nakaz podporządkowania i zharmonizowania 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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m²;
- 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 - 2000m².

§ 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 ochrony 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.15;
- 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 budowlanej;
- 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 układu przestrzennego;
- 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;
- 11) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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 0,1-0,4;

- 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 – do 6m;
- 4) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20-45°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1500m²;
- 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 - 1500m².

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

- 1) funkcję podstawową - zabudowa usług sportu i rekreacji /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, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających i właścicieli.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) uciążliwość dla środowiska wywołana funkcjonowaniem obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się organizację imprez masowych;
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic publicznych, dróg wewnętrznych i dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów;
- 6) realizowanie obiektów o funkcji podstawowej w pierwszej kolejności lub łącznie z funkcją uzupełniającą;
- 7) zabudowa mieszkaniowa dla zarządzających realizowana jako powierzchnia wbudowana,
- 8) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 9) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 2m wzdłuż granicy terenu funkcjonalnego zielenią izolacyjną - wysoką i niską;
- 10) wielkość powierzchni zabudowy do 50% działki budowlanej;
- 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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2000m²;
- 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 - 2000m².

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

- 1) funkcję podstawową - tereny lasów i przeznaczone do zalesienia (zalesień);
- 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) dopuszcza się utrzymanie i realizację urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 5) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 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 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:
 - a) przerzutach wody,
 - b) poborze oraz odprowadzaniu wód,
 - c) 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 **K** – obiekty i urządzenia gospodarki ściekowej (oczyszczalnia ścieków).

2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **K**:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy do 60% działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4,
- 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) obsadzenie granic lokalizacji zielenią wysoką i niską;
- 7) 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.

