

Projekt

z dnia 22 sierpnia 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY W STRAWCZYNIE**

z dnia 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Małogoskie na obszarze gminy Strawczyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012, poz. 647), po przedłożeniu przez Wójta Gminy Strawczyn projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Małogoskie, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania z zapisami „Aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strawczyn”, która została uchwalona Uchwałą Nr IX/67/07 Rady Gminy w Strawczynie z dnia 20 września 2007 r. w sprawie zatwierdzenia Aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strawczyn, Rada Gminy w Strawczynie uchwała co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia wprowadzające

§ 1.1. Uchwaleniu podlega zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Małogoskie, zwana dalej „zmianą planu”.

2. Zmiana planu obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Małogoskie, o którym mowa w Uchwale Nr XXX/214/09 z dnia 24 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectwa Małogoskie na terenie gminy Strawczyn.

3. Części składowe zmiany planu stanowią:

1) treść niniejszej uchwały,

2) Zał. Nr 1 - Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Małogoskie na obszarze gminy Strawczyn – „Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu”; skala 1: 2000”,

3) Zał. Nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu,

4) Zał. Nr 3 – Rozstrzygnięcia Rady Gminy w Strawczynie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Do zmiany planu dołączone zostały, jako odrębne opracowania nie podlegające uchwaleniu:

1) Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Małogoskie,

2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Małogoskie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) zmianie planu – rozumie się przez to zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Małogoskie,

- 2) rysunku zmiany planu – rozumie się przez to rysunek opracowany w wykorzystaniem mapy ewidencyjnej (katastralnej) pozyskanej w wersji elektronicznej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) ustawie – rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012, poz. 647),
- 4) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) działce budowlanej – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz możliwość wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 6) intensywności zabudowy - rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danym terenie funkcjonalnym do powierzchni tego terenu; powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych lub, w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy działki budowlanej – rozumie się przez to stosunek powierzchni części zabudowanej działki do całej powierzchni działki,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność, do powierzchni działki przeznaczonej na dany cel w zmianie planu,
- 9) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku zmiany planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowaniu terenu,
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od granicy pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięte poza tę linię maksymalnie 1,5 m,
- 11) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 12) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa w min. 70% na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 13) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie stanowi więcej niż 30% na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje oddziaływań szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz oddziaływań mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest wymagane w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 15) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją celów publicznych w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 16) obiektach wytwórczości i rzemiosła – należy przez to rozumieć usługi o charakterze produkcyjnym, wytwórczym oraz naprawczym i konserwacyjnym,
- 17) obiektach rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m²,
- 18) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, a także budynki działalności gospodarczej i usług związanej z produkcją rolniczą,

- 19) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 20) obiektach budowlanych związanych z gospodarką leśną – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z gospodarką leśną oraz wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z ustawą o lasach,
- 21) komunikacji lokalnej – należy rozumieć układ dróg publicznych i wewnętrznych prowadzący ruch komunikacyjny lokalny,
- 22) drogach wyższej kategorii – należy rozumieć drogi o klasie technicznej wyższej niż drogi dojazdowe,
- 23) reklamie – należy przez to rozumieć nośniki informacji o produktach typu baner reklamowy, szyld lub billboard,
- 24) modernizacji - należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych,
- 25) drugiej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość budowy drugiego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu na tej samej działce za istniejącą zabudową w tzw. drugiej linii zabudowy licząc od pasa przylegającej drogi. Obsługa komunikacyjna z przylegającej do działki drogi poprzez służebność gruntową lub wydzieloną drogę wewnętrzną.

Rozdział 2.

Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy.

2. W zmianie planu uwzględniono uwarunkowania wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, przepisów prawa miejscowego oraz ustaleń Aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strawczyn.

3. Przy wydawaniu na podstawie ustaleń zmiany planu rozstrzygnięć administracyjnych, których przedmiotem jest sposób zagospodarowania terenów, należy uwzględniać łącznie:

- 1) wymogi wynikające z ustaleń zmiany planu, w tym:
 - a) warunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu i ładu przestrzennego,
 - b) ogólne zasady zagospodarowania terenów, podziałów nieruchomości i kształtowania zabudowy,
 - c) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
 - d) ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 2) wymogi wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących oraz przepisów prawa miejscowego.

§ 4. Rysunek zmiany planu zawiera:

- 1) oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami zmiany planu, w tym:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów funkcjonalnych,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) pozostałe oznaczenia są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 3.

Ogólne ustalenia realizacyjne

§ 5. 1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego zmianą planu.

2. Ustalenia ogólne zmiany planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów, stanowią integralną część ustaleń zmiany planu.

§ 6. 1. Na terenach objętych zmianą planu, sposób usytuowania nowych obiektów i urządzeń budowlanych, pozostawia się do uściślenia w postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania pozwolenia na budowę, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych i Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w zmianie planu sposobu użytkowania terenu, w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.

2. Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych i dróg służebnych do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy. Szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 5 m, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4 m. Drogi wewnętrzne, które nie posiadają połączenia z układem komunikacyjnym zewnętrznym należy zakończyć placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.
- 2) wyznaczenie tras sieci infrastruktury technicznej, oraz terenów, obiektów i urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 10 działu II, w sposób nie kolidujący z ustaleniami planu do uszczegółowienia na etapie pozwolenia na budowę.

3. Utrzymuje się istniejącą zabudowę pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego a nieprzekraczalną linią zabudowy z możliwością jej rozbudowy oraz nadbudowy, z zachowaniem zasady, że rozbudowa budynku nie może nastąpić w kierunku osi drogi.

4. Realizacja nowych lub przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów nie mogą naruszać:

- 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich,
- 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych określonych odrębnymi przepisami prawnymi,
- 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, określonych w przepisach szczególnych.

§ 7. 1. Na całym obszarze objętym ustaleniami zmiany planu, jeżeli ustalenia szczególne nie stanowią inaczej dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej), usługowej i gospodarczej nie wyznaczonej na rysunku zmiany planu,
- 2) realizację nie wyznaczonych na rysunku zmiany planu sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu:
 - a) zaopatrzenia w wodę,
 - b) odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - c) odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
 - d) zaopatrzenia w energię elektryczną,
 - e) zaopatrzenia w gaz i ciepło,
 - f) telekomunikacji.
- 3) wytyczanie dróg wewnętrznych.

2. Wyznaczanie i realizacji ścieżek rowerowych na terenie objętym ustaleniami zmiany planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) w obszarach zabudowy wsi ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg,
- 2) w obszarach rolniczych i leśnych ścieżki rowerowe należy wyznaczać wykorzystując istniejący układ dróg polnych i leśnych.

§ 8. 1. Dla całego obszaru objętego zmianą planu w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania poważnym awariom obowiązują:

- 1) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
- 2) wyposażenie projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 3) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
- 4) wymogi z zakresu obrony cywilnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Teren znajduje się w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego.

DZIAŁ II.

Rozdział 1.

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

§ 9.1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, wskazane na rysunku zmiany planu:

- 1) MM1-21, MMX1-3 – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz rzemieślniczo-wytwórczej,
- 2) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) W – tereny zbiornika wodnego,
- 4) WS – tereny wód płynących,
- 5) ZL – tereny lasów,
- 6) ZLz – tereny zalesień,
- 7) R – tereny rolnicze,
- 8) KD-G – droga klasy głównej,
- 9) KD-Z1, KD-Z2 – drogi klasy zbiorczej
- 10) KD-L, KD-L1 – drogi klasy lokalnej,
- 11) KDW, KDW1 – tereny dróg wewnętrznych,
- 12) EE15kV – istniejące linie energetyczne średniego napięcia 15kV wraz ze strefą techniczną,
- 13) EE400kV – projektowana linia energetyczna wysokiego napięcia 400kV wraz ze strefą techniczną,
- 14) EE220kV – istniejąca linia energetyczna wysokiego napięcia 220kV wraz ze strefą techniczną.

2. Określa się zasady wyposażenia terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę,
- 2) odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- 3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,
- 4) zaopatrzenia w gaz,
- 5) zasilania energetycznego,
- 6) telekomunikacji,
- 7) gospodarki odpadami,
- 8) zaopatrzenia w ciepło.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 10. 1. Realizacja nowych obiektów, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, remonty i zmiany elewacji, budowa ogrodzeń i obiektów małej architektury powinna uwzględniać warunki i zasady określone w niniejszym paragrafie oraz ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników określone w rozdziale 6 działu II.

2. Ujednolicenie charakteru i wysokości zabudowy zgodnie z dalszymi przepisami niniejszej uchwały.

3. Rozwiązania architektoniczne dla realizacji obiektów nowych oraz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki budowlanej, należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:

- 1) kolorystyka dachów budynków w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni i szarości, z wyłączeniem barw jaskrawych,
- 2) witryny sklepowe:
 - a) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku,
 - b) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić wizualną pod względem kolorystyki całość z fasadą budynku,
- 3) ogrodzenia działek w dostosowaniu do rozwiązań materiałowych i kolorystycznych architektury budynków. Zalecana wysokość ogrodzeń do 2,2 m. Zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg i placów publicznych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) w celu zachowania obudowy biologicznej cieków wodnych, w tym rowów melioracyjnych wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej cieków wodnych,
- 2) obowiązuje bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych.
- 3) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródliskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków przede wszystkim metodami biologicznymi.

2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
- 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu uciążliwości,
- 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów niezwiązanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje ropopochodne mogące zanieczyścić wody podziemne.

3. Obszar objęty zmianą planu położony jest częściowo w terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi od cieku - zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3 wprowadza się zakaz budowy budynków.

5. W obrębie obszarów zmeliorowanych, projektowana zabudowa nie może naruszać systemu drenarskiego, w przypadku kolizji planowanej zabudowy z systemem drenarskim, system ten należy przebudować w sposób umożliwiający jego funkcjonalność.

6. Teren objęty zmianą planu położony jest częściowo w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK”, w obrębie którego planowane na tym terenie budownictwo uwarunkowane jest niedopuszczeniem do pogorszenia bardzo dobrej jakości wód podziemnych i poprawą jakości wód powierzchniowych, co w szczególności nakłada obowiązek uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej i zakaz bezpośredniego zrzutu ścieków do wód powierzchniowych i gleby. Ponadto ustala się:

- 1) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów nie związanych z zaopatrzeniem w wodę ludności lub produkcją żywności,
- 2) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje ropopochodne mogące zanieczyścić wody podziemne,
- 3) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych w przypadku realizacji nowych inwestycji. W szczególności dotyczy to dróg wyższej kategorii oraz baz paliw płynnych i obiektów ich przeładunku.

§ 12.1. Teren objęty ustaleniami zmiany planu położony jest w obrębie systemu ochrony przyrody Województwa Świętokrzyskiego, który na tym terenie tworzy Konecko - Łopuszniański Obszar Chronionego Krajobrazu, w obrębie których wprowadza się następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb, oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

2. W zakresie czynnej ochrony ekosystemów na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę zbiorników wód powierzchniowych naturalnych i sztucznych, utrzymanie meandrów na wybranych odcinkach cieków;
- 2) zachowanie śródpolnych i śródleśnych torfowisk, terenów podmokłych, oczek wodnych, polan wrzosowisk, muraw, niedopuszczenie do ich uproduktywnienia lub też sukcesji;
- 3) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych;
- 4) zachowanie i ewentualne odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych;
- 5) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- 6) szczególna ochrona ekosystemów i krajobrazów wyjątkowo cennych, poprzez uznawanie ich za rezerwy przyrody, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i użytki ekologiczne;
- 7) zachowanie wyróżniających się tworów przyrody nieożywionej.

§ 13. Ochronie podlegają istniejące zadrzewienia i zakrzewienia jako istotny element krajobrazu zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. z 2009 r. Dz. U. nr 151, poz. 1221 z późniejszymi zmianami).

§ 14. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w rozumieniu przepisów art. 113 ust. 2 w związku z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst z 2008r. Dz. U. Nr 25, poz. 150 ze zmianami) terenom oznaczonym w planie symbolami: MM1-21, MMX1-3, MN przypisuje się dopuszczalny poziom hałasu określony jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 15. Na całym obszarze objętym zmianą planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tras i obiektów komunikacyjnych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zbiorników wodnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

§ 17. Na terenie objętym zmianą planu nie występują strefy archeologicznej ochrony biernej.

§ 18. 1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie sołectwa krzyże i figury przydrożne.

2. Ustala się następujące zasady ochrony obiektów, o których mowa w ust. 1:

- 1) utrzymuje się obiekty z zachowaniem ich substancji i detali technicznych,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
- 3) wszelkie prace inwestycyjne w bezpośrednim otoczeniu obiektów, tj. w promieniu 10m od takiego obiektu powinny uwzględniać właściwe ich zachowanie i ekspozycję.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 19. W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznej zmiana planu nie wymaga ustaleń, gdyż Aktualizacja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strawczyn nie wyznacza takich obszarów.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 20. 1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków,

2. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy od pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zmiany planu,

3. Warunkiem realizacji inwestycji na działkach w obrębie terenów inwestycyjnych jest uregulowany dostęp działki do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi, poprzez drogę wewnętrzną lub zapewnienie służebności drogowej,

4. Ustala się następujące zasady realizacji reklam w formie:

- 1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 5 m,
- 2) tablic, neonów, ekranów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym nie większym niż 8m²,
- 3) tablic, neonów w powiązaniu z obiektami małej architektury,
- 4) dopuszcza się realizację reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych jedynie na warunkach i za zgodą zarządcy dróg.

§ 21. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MM1-21 i MMX1-3 – przeznacza się pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz rzemieślniczo-wytwórczą:

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

- a) obiekty rekreacji indywidualnej,
- b) obiekty małej architektury,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) parkingi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem ust. 4,
- 2) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,

- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w przypadku działek wąskich, których szerokość nie jest większa niż 18 m,
- 4) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,45,
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki,
- 7) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych w obrębie terenów MM1-21 i MMX1-3 obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 1200 m² dla zabudowy wolnostojącej i min. 600 m² dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 1200 m² i 600 m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów, wydzielaniu działek pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 8) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, min. 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku lokalizacji usług lub zabudowy rzemieślniczo-wytwórczej, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
- 9) w obrębie terenów oznaczonych symbolem MMX1-3 wprowadza się zakaz budowy podpiwniczeń z uwagi na wysoki stan wód gruntowych,
- 10) dopuszcza się budowę budynków w drugiej linii zabudowy,
- 11) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenów oznaczonych symbolami MM1, MM2, MM3 - z drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
 - b) terenu oznaczonego symbolem MM5 - z drogi oznaczonej symbolem KD-W,
 - c) terenu oznaczonego symbolem MM6 - z drogi oznaczonej symbolem KD-W1,
 - d) terenów oznaczonych symbolami MM4, MM7, MM8 - z dróg oznaczonych symbolem KD-Z1 i KD-W1,
 - e) terenu oznaczonego symbolem MM9 - z dróg oznaczonych symbolami KD-Z1, KD-L i KD-W,
 - f) terenów oznaczonych symbolami MM10, MM11, MM12, MM13, MM16, MM17, MM18, MM19, MM20, MM21, MMX1, MMX2, MMX3 - z drogi oznaczonej symbolem KD-L1,
 - g) terenów oznaczonych symbolami MM14, MM15 - z dróg oznaczonych symbolami KD-Z2 i KD-L1.
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 15 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-G,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-Z1,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-L, KD-L1,
 - d) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KD-W, KD-W1.

4. W terenach MM1-21 i MMX1-3 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:

- 1) ograniczenie wysokości nowo budowanych budynków mieszkalnych, usługowych oraz rzemieślniczo-wytwórczych oraz rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie dotyczy to tej części podpiwniczenia, dla której przekroczenie w/w ograniczenia wynika ze zróżnicowanego, naturalnego ukształtowania terenu objętego zmianą planu, a także przypadku sytuowania pomieszczenia w piwnicy budynku wymagającego wjazdu poniżej poziomu terenu,
- 2) wysokość nowo budowanych budynków mieszkalnych, usługowych oraz rzemieślniczo-wytwórczych do kalenicy dachu nie może być większa niż 10 m ponad średni poziom terenu wokół budynku, w przypadku dokonywania przebudowy istniejących budynków, ich wysokość do kalenicy dachu nie może być większa niż 13 m ponad średni poziom terenu,
- 3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży dla samochodów osobowych i dostawczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7 m do kalenicy dachu ponad średni poziom terenu wokół budynku,

- 4) geometria dachów głównej bryły budynku – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25 stopni do 50 stopni, dopuszcza się dachy płaskie jedynie w przypadku realizacji tarasu nad częścią budynku,
- 5) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych min. 20 stopni na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m metra od granicy działki oraz na garażach dobudowywanych do budynku mieszkalnego,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów do 100 cm,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym i uskokowym z zastrzeżeniem pkt. 5,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MN – przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) obiekty rekreacji indywidualnej,
- 2) infrastruktura techniczna,
- 3) obiekty małej architektury,
- 4) parkingi.

3. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,
- 2) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,4,
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki,
- 5) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub min. 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku lokalizacji usług komercyjnych podstawowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
- 6) w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych w obrębie terenów MN obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 1200 m² dla zabudowy wolnostojącej i min. 600 m² dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 1200 m² i 600 m², jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów, wydzielaniu działek pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 7) dopuszcza się budowę budynków w drugiej linii zabudowy.
- 8) obsługa komunikacyjna: droga oznaczona symbolem KDW,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy: 5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDW.

4. W terenach MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:

- 1) ograniczenie wysokości nowo budowanych budynków mieszkalnych, usługowych oraz rzemieślniczo-wytwórczych i rekreacji indywidualnej do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie dotyczy to tej części podpiwniczenia, dla której przekroczenie w/w ograniczenia wynika ze zróżnicowanego, naturalnego ukształtowania terenu objętego zmianą planu, a także przypadku sytuowania pomieszczenia w piwnicy budynku wymagającego wjazdu poniżej poziomu terenu,
- 2) wysokość nowo budowanych budynków mieszkalnych i usługowych do kalenicy dachu nie może być większa niż 10 m ponad średni poziom terenu wokół budynku, w przypadku dokonywania przebudowy

istniejących budynków mieszkalnych i usługowych, ich wysokość do kalenicy dachu nie może być większa niż 13 m ponad średni poziom terenu,

- 3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży dla samochodów osobowych i dostawczych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7 m do kalenicy dachu ponad średni poziom terenu wokół budynku,
- 4) geometria dachów głównej bryły budynku – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25 stopni do 50 stopni, dopuszcza się dachy płaskie jedynie w przypadku realizacji tarasu nad częścią budynku,
- 5) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych min. 20 stopni na budynkach gospodarczych i garażach, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio granicy działki lub w odległości 1,5 m metra od granicy działki oraz na garażach dobudowywanych do budynku mieszkalnego,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów do 100 cm,
- 8) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym i uskokowym z zastrzeżeniem pkt. 5,
- 9) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

§ 23. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem W – przeznaczony pod tereny zbiornika wodnego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się: sporty wodne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pomosty do cumowania łodzi, urządzenia wodne.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem WS – tereny wód płynących, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – odbiornik wód opadowych i roztopowych oraz rowów melioracyjnych,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: wykorzystanie wody do celów gospodarczych.
 2. Przekroczenie elementami infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
 3. Wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pozbawiających swobodny dostęp do wód.
 4. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
 - a) wznoszenia innych obiektów budowlanych niż przejścia i przeprawy,
 - b) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieków wodnych.

§ 25. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZL – przeznaczony pod tereny lasów.

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

- 1) obiekty budowlane związane z gospodarką leśną - wymogi architektoniczne wg § 21 ust 4,
- 2) drogi leśne,
- 3) ścieżki, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,
- 4) obiekty małej architektury służące turystyce.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów ZL:

- 1) zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej,
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzenia lasu.

§ 26. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZLz – przeznaczony pod tereny zalesień.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się: obiekty i urządzenia gospodarki leśnej, drogi leśne, oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane związane z gospodarką leśną - wymogi architektoniczne wg § 21 ust 4.

§ 27. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R – przeznaczają się pod tereny rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się: obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalnej oraz zabudowę zagrodową.

3. Jako warunki zagospodarowania określa się:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej lub usługowej z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, z wyłączeniem terenów, o których mowa w § 11 ust. 3 i 4, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Strawczyn oraz działka na której lokalizowana będzie taka zabudowa będzie posiadała uregulowany dostęp do drogi publicznej z zachowaniem wymogów architektonicznych wynikających z § 21 ust. 4,
- 3) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej,
- 4) dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagrod dla funkcji rekreacji indywidualnej (letniskowej),
- 5) wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

§ 28. 1. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów, ustala się strefę techniczną od istniejącej napowietrznej linii napięcia 220kV w odległości 25 m od osi linii, oznaczonej na rysunku planu symbolem EE220kV.

2. Na terenach położonych w strefie technicznej, o której mowa w ust. 1 dopuszcza się rolnicze wykorzystanie gruntów. Zakazuje się budowę budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 29. 1. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów, ustala się strefę techniczną od projektowanej napowietrznej linii napięcia 400kV w odległości 40 m od osi linii, oznaczonej na rysunku planu symbolem EE400kV.

2. Na terenach położonych w strefie technicznej, o której mowa w ust. 1 dopuszcza się rolnicze wykorzystanie gruntów. Zakazuje się budowę budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 30. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem KDW1, dla których ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m,
- 2) szerokość jezdni minimum 3 m,
- 3) chodniki,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m mierzona od granicy linii rozgraniczających.

§ 31. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem KDW, dla których ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,
- 2) szerokość jezdni minimum 3 m,
- 3) chodniki,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m mierzona od granicy linii rozgraniczających.

§ 32. Układ komunikacyjny terenu objętego zmianą planu stanowią następujące drogi:

1. Droga klasy głównej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, stanowiąca obwodnicę w ciągu drogi wojewódzkiej nr 786 oznaczona na rysunku planu symbolem KD-G, dla której ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 25 m,
- 2) szerokość jezdni 7 m,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych 8 m mierzona od krawędzi jezdni w terenie zabudowy i 20 m mierzona od krawędzi jezdni w poza terenem zabudowy, dla obiektów mieszkalnych przeznaczonych na stały pobyt ludzi ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy min. 15 m od linii rozgraniczających w terenach zabudowanych i 20 m od linii rozgraniczających poza terenami zabudowanymi.
- 4) chodniki jedno lub dwustronne o min. szerokości 1,5 m,

2. Powiatowa droga nr 0493T relacji Akwizgran - Sochów - Korczyn klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-Z1, dla której ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
- 2) szerokość jezdni min. 5 m,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych 8 m mierzona od linii rozgraniczających w terenie zabudowanym i 20 m mierzona od linii rozgraniczających w terenie niezabudowanym,
- 4) chodniki jedno lub dwustronne o min. szerokości 1,5 m,
- 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.

3. Powiatowa droga nr 0494T relacji Promnik - Małogoskie - Łosień - Łosienek - Bławatków klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-Z2, dla której ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
- 2) szerokość jezdni min. 5 m,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych 8 m mierzona od linii rozgraniczających w terenie zabudowanym i 20 m mierzona od linii rozgraniczających w terenie niezabudowanym,
- 4) chodniki jedno lub dwustronne o min. szerokości 1,5 m,
- 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.

4. Droga klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L1, dla której ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 12 m – 15 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- 2) szerokość jezdni min. 5 m,
- 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5 m,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m w terenie zabudowanym i 15 m w terenie niezabudowanym mierzona od linii rozgraniczających,
- 5) w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.

5. Droga klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L, dla której ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 12 m,
- 2) szerokość jezdni min. 5 m,
- 3) chodniki jednostronne lub dwustronne min. 1,5 m,

4)nieprzekraczalna linia zabudowy – 6 m w terenie zabudowanym i 15 m w terenie niezabudowanym mierzona od linii rozgraniczających,

5)w pasie drogowym dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 2-5 w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego oraz budowa zjazdów na zasadach i za zgodą zarządcy drogi.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 33. 1. Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie występują:

1)tereny górnicze,

2)tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi – zgodnie z § 11 ust 3 i 4.

3. Teren objęty ustaleniami zmiany planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody – ustalenia zgodnie z § 12.

4. W obrębie terenu objętego ustaleniami zmiany planu nie występują obiekty chronione z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 34. 1. Na obszarze objętym granicami zmiany planu nie określa się granic obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem MM1-21, MMX1-3 ustala się następujące zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1)scalenia i podziały należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,

2)każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,

3)kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,

4)szerokość frontu powinna pozwalać na zachowanie warunków technicznych i odległości pomiędzy budynkami i być nie mniejsza niż 20 m,

5)powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1200 m² w przypadku lokalizacji zabudowy wolnostojącej i min. 600 m² w przypadku lokalizacji zabudowy bliźniaczej w obrębie terenów MM1-21, MMX1-3,

6)dla nowo wydzielonych dróg w obrębie terenów MM1-21, MMX1-3 parametry dróg wewnętrznych powinny być zgodne z § 6 ust 2 pkt 1.

3. Wymienione w ust. 2 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz mających na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie.

4. Na pozostałych terenach nie określa się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości.

Rozdział 9.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 35. 1. W obrębie obszaru objętego planem wprowadza się zakaz: budowy obiektów kubaturowych w obrębie terenów zalewowych.

2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1)bezwzględny zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2)podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 36. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1)obszar objęty zmianą planu będzie zaopatrzony w wodę z istniejącej sieci wodociągowej Ø110, poprzez jej rozbudowę,
- 2)projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe. Sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, umożliwiającą jej obustronne zasilanie,
- 3)do czasu budowy gminnych sieci wodociągowych na terenach nie posiadających takich sieci dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarno-bytowych, ustala się:

- 1)docelowo ścieki sanitarno-bytowe z obszaru zmiany planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, która pracować będzie w systemie grawitacyjnym, grawitacyjno-pompowym oraz niskociśnieniowym,
- 2)ścieki za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej zostaną skierowane do oczyszczalni ścieków w Strawczynie lub innej jeżeli wyniknie to z programu rozwoju sieci kanalizacyjnej,
- 3)na terenach o braku kanalizacji sanitarnej, w okresie do czasu jej wybudowania, dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych okresowo opróżnianych przez wyspecjalizowane służby oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1)odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej powierzchniowo na teren działki,
- 2)wody opadowe i roztopowe z utwardzonych terenów usług oraz rzemieślniczo-wytwórczych, a także z dróg należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1)budowę systemu sieci gazociągów średniego ciśnienia zgodnego z programem gazyfikacji gminy Strawczyn,
- 2)gazociągi średniego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 3)W przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan – butan.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1)zasilanie terenów objętych zmianą planu z istniejących sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 2)budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną,
- 3)stacje transformatorowe 15/0,4 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu,
- 4)linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 5)wprowadza się zakaz lokalizacji ferm wiatrowych,

6) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN – E – 05100 – Zaleca się przyjęcie następujących odległości dla budynków mieszkalnych:

- a) min. 7,5 m od osi linii napowietrznych średniego napięcia (EE15kV) i stacji transformatorowych,
- b) min. 3 m od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
- c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

6. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
- 2) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sieci szerokopasmowych przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi.
- 3) napowietrzne linie telefoniczne z poszczególnych central należy sukcesywnie kablować.
- 4) w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych oraz lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: w systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych olejem opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadzić w szczelnych wannach.

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:

- 1) w zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym pod nadzorem Urzędu Gminy lub na zasadzie indywidualnych umów z odbiorcą odpadów i wywóz ich na składowisko odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania,
- 2) gospodarka odpadami stałymi na terenach obiektów usługowych i produkcyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 30, 31 i 32.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 37. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 9 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu, bez dopuszczenia zabudowy tymczasowej.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy

§ 38. W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych symbolami MM1-21, MMX1-3, MN ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

DZIAŁ III.

Ustalenia końcowe

Rozdział 1.

Przepisy uzupełniające

§ 39. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży na całym obszarze opracowania.

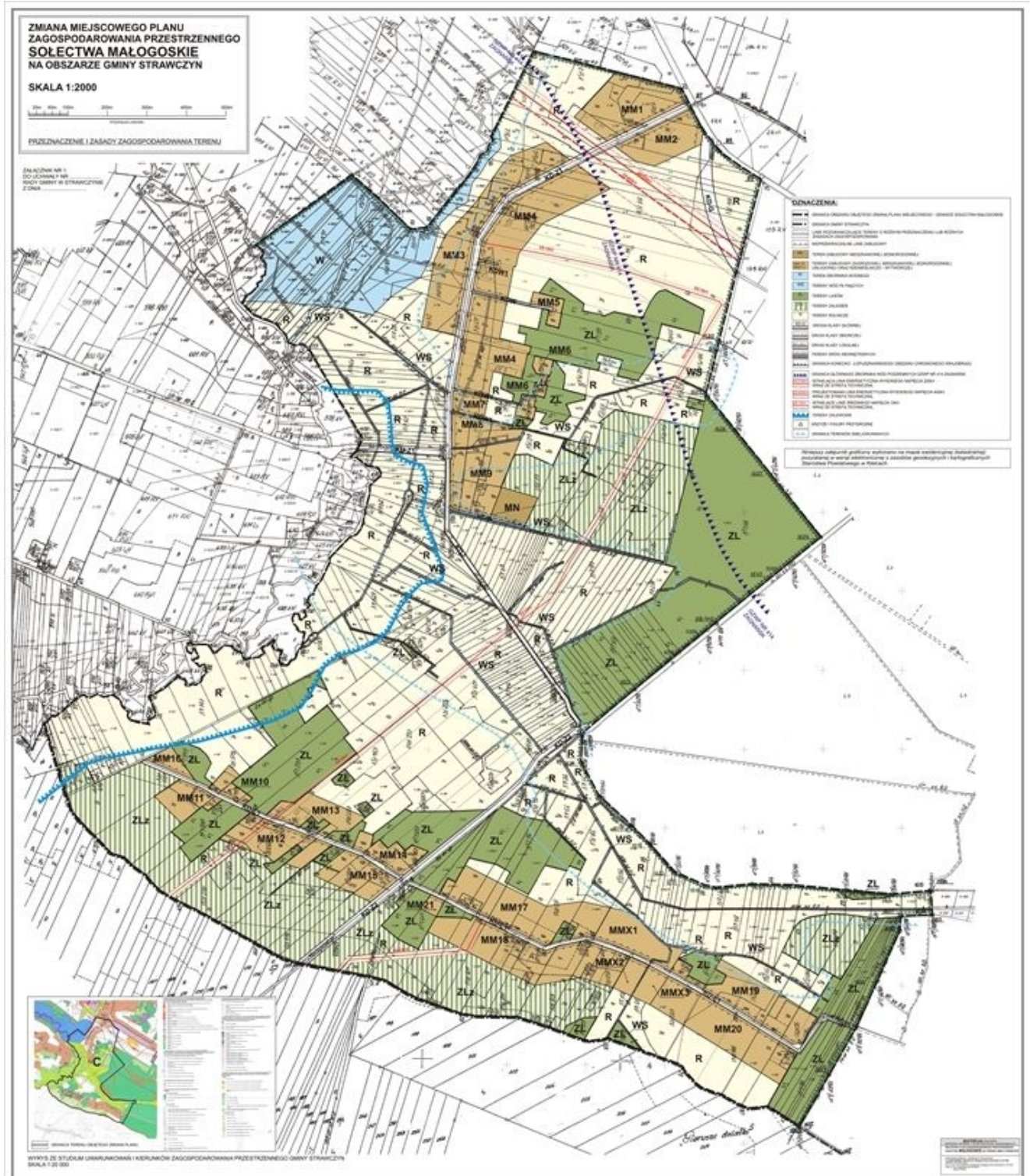
Rozdział 2.

Przepisy końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strawczyn.

§ 41. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
 Rady Gminy w Strawczynie
 z dnia 2012 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy w Strawczynie

z dnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Małogoskie na terenie gminy Strawczyn.

Uwagi nieuwzględnione nie występują.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy w Strawczynie

z dnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Małogoskie, na terenie gminy Strawczyn, Rada Gminy postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Strawczyn projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Małogoskie, na terenie gminy Strawczyn będą realizowane zgodnie z obowiązującym Planem rozwoju lokalnego oraz Strategią rozwoju gminy Strawczyn,

2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami odrębnymi.