UCHWAŁA NR XVIII/146/2012
RADY GMINY W STRAWCZYNIE

z dnia 28 sierpnia 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgór 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 Oblęgór, 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 uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwaleniu podlega zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgór, zwana dalej „ zmianą planu".

2. Zmiana planu obejmuje teren położony w granicach administracyjnych sołectwa Oblęgór, o którym mowa w Uchwale Nr XXX/216/09 Rady Gminy w Strawczynie z dnia 24 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgór terenie gminy Strawczyn.

3. Części składowe zmiany planu stanowią:

1) treść niniejszej uchwały,

2) Zał. Nr 1 - Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Oblęgór 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 Oblęgór,

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

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 nieruchomość 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 wegetację, 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 zmiany planu, nie wliczając wysuniętych poza ten obrys schodów, wykuszy, okapów oraz balkonów, które mogą być wysunięcie 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 – należy rozumieć działalność służącą zaspokojeniu bytowych potrzeb ludności,

16)usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją celów publicznych w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

17)obiektach wytwórczości i rzemiosła – należy przez to rozumieć usługi o charakterze produkcyjnym, wytwórczym oraz naprawczym i konserwacyjnym,

18)obiektach rekreacji indywidualnej – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m2,

19)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,

20)zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,

21)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 wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z ustawą o lasach,

22) komunikacji lokalnej – należy rozumieć układ dróg publicznych i wewnętrznych prowadzący ruch komunikacyjny lokalny,

23) drogach wyższej kategorii – należy rozumieć drogi o klasie technicznej wyższej niż drogi dojazdowe,

24) reklamie – należy przez to rozumieć nośniki informacji o produktach typu baner reklamowy, szyld lub billboard,

25) modernizacji - należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych w celu unowocześnienia lub poprawy parametrów technicznych i eksploatacyjnych,

26) 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 zmiany 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 rożnych 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) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,

d) zaopatrzenia w energię elektryczną,

e) zaopatrzenia w gaz i ciepło,

f) telekomunikacji.

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)MM1-52, MMX1-9 – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz rzemieślniczo-wytwórczej,

2)MN1-14, MNX1-3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

3)MU1-2 – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej,

4)ML - tereny zabudowy letniskowej,

5)UP – tereny usług publicznych,

6)UC – tereny działalności gospodarczej,

7)W – teren stawów rybnych,

8)WS – tereny wód płynących,

9)TW – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę wraz ze strefą ochrony bezpośredniej,

10)ZL – tereny leśne,

11)ZLz – tereny zalesień,

12)R1, R2 – tereny rolnicze,

13)KD – tereny dróg publicznych, w tym:

a) KD-Z1, KD-Z2 – drogi klasy zbiorczej,

b) KD-L, KD-L1 – drogi klasy lokalnej,

c) KD-D, KD-D1 – drogi klasy dojazdowej,

14)KDW, KDW1 – tereny dróg wewnętrznych.

15)EE15kV – istniejące linie energetyczna średniego napięcia 15kV 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 ładu 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 wykluczeniem 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) ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień, oraz sukcesywne wprowadzanie nowych zadrzewień w celu ochrony walorów krajobrazowych i ochrony gleby przed erozją, istniejące zadrzewienia i zakrzewienia występujące w terenach inwestycyjnych należy zachować i wkomponować je w zieleń urządzoną towarzyszącą terenom budowlanym,

2) w celu zachowania obudowy biologicznej cieków wodnych i rowów melioracyjnych wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

3) obowiązuje bezwzględna ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych.

4) stabilizacja przepływów cieków wodnych poprzez właściwą gospodarkę w obszarach źródliskowych i podnoszenie retencyjności obszaru, prowadzenie regulacji cieków wyłącznie 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 planem położony jest częściowo w terenach narażonych na niebezpieczeństwo podtopień od cieków wodnych - zgodnie z rysunkiem zmiany planu tereny oznaczone symbolem R1.

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 Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 414 „ZAGNAŃSK" oraz w obszarze źródliskowym, 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.

7. Teren objęty zmianą planu położony jest częściowo w granicach strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych "URSUS" położonej poza granicami zmiany planu na terenie sołectwa Oblęgorek, w obrębie której obowiązują następujące zakazy:

1) lokalizowania nowych ujęć podziemnych,

2) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,

3) zakładania cmentarzy i grzebania zwierząt,

4) wykonywania wierceń i odkrywek, wydobywania kopalin,

5) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,

6) lokalizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania lub transportu produktów ropochodnych, olejów itp.,

7) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,

8) wznoszenia urządzeń i wykonywania robót lub czynności, które mogą zmniejszyć przydatność wody lub wydajność ujęcia.

§ 12. 1. Teren objęty ustaleniami zmiany planu położony jest w obrębie systemu ochrony przyrody Województwa Świętokrzyskiego, który na tym terenie tworzy:

1) Suchedniowsko-Oblęgorski Park Krajobrazowy, w obrębie którego obowiązują następujące zakazy:

a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,

b) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,

c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwopodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

e) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

f) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,

g) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową.

2)Do szczególnych celów ochrony Parku należy:

a) zachowanie cennych biocenoz z chronionymi i rzadkimi gatunkami flory i fauny,

b) racjonalne wykorzystanie zasobów złóż kopalin,

c) zachowanie naturalnych fragmentów ekosystemów wodnych (rozlewisk i starorzeczy),

d) zachowanie populacji roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową,

e) zachowanie siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, w tym w szczególności torfowisk,

f) zachowanie różnorodności geologicznej, w tym obszarów występowania rzeźby lessowej,

g) zachowanie układów i obiektów zabytkowych, w tym pozostałości Staropolskiego Okręgu Przemysłowego, a także licznych miejsc pamięci narodowej,

h) preferowanie zabudowy nawiązującej do regionalnej tradycji i otaczającego krajobrazu,

i) zachowanie wartości historycznych, kulturowych i etnograficznych ,

j) zachowanie istniejących punktów i ciągów widokowych,

k) ograniczanie negatywnego wpływu działalności gospodarczej na krajobraz.

3)Suchedniowsko-Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu, który stanowi otulinę Suchedniowsko-Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego, w obrębie którego obowiązują następujące zakazy:

a) 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;

b) 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;

c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

d) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

4)W zakresie czynnej ochrony ekosystemów na terenie Suchedniowsko - Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje:

a) zachowanie i ochronę zbiorników wód powierzchniowych naturalnych i sztucznych, utrzymanie meandrów na wybranych odcinkach cieków;

b) zachowanie śródpolnych i śródleśnych torfowisk, terenów podmokłych, oczek wodnych, polan wrzosowisk, muraw, niedopuszczenie do ich uproduktywnienia lub też sukcesji;

c) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych;

d) zachowanie i ewentualne odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych;

e) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;

f) szczególna ochrona ekosystemów i krajobrazów wyjątkowo cennych, poprzez uznawanie ich za rezerwaty przyrody, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i użytki ekologiczne;

g) zachowanie wyróżniających się tworów przyrody nieożywionej.

2. Teren położony jest częściowo w obszarze NATURA 2000 – „Lasy Suchedniowskie" PLH260010,

3. W stosunku do terenów, o którym mowa w ust. 3 zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znaczącego negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

1)pogorszać stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar NATURA 2000,

2)wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000,

3)pogorszać integralność obszaru NATURA 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami.

4. Wskazuje się obszary proponowanych do objęcia formą ochrony przyrody. Wybór formy ochrony przyrody na etapie jej utworzenia przez właściwy organ do spraw ochrony przyrody.

§ 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: MM1-52, MMX1-9, MN1-14, MNX1-3, MU1-2, ML, UC, UP 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.

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. Wyznacza się teren strefy archeologicznej ochrony biernej, dla której obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:

1)zakaz dewastacji terenu poprzez zmiany ukształtowania terenu,

2)wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków,

3)nakaz objęcia wszelkich robót ziemnych na terenie strefy nadzorem archeologicznym lub wyprzedzającymi inwestycję badaniami ratowniczymi prowadzonymi na koszt inwestora,

4)informację o występowaniu stanowiska archeologicznego należy umieszczać w wyrysach i wypisach ze zmiany planu oraz pozwoleniach na budowę.

§ 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 terenów.

Rozdział 6.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 20. Dla terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na obszarze opracowania zmiany planu, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

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 MM1-52 i MMX1-9 – przeznacza się pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz rzemieślniczo-wytwórczą:

2. Dla terenów, o których 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 może przekraczać 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 MM1-52 i MMX1-9 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 MMX1-9 wprowadza się zakaz budowy podpiwniczeń z uwagi na wysoki stan wód gruntowych,

10)dopuszcza się budowę budynków w drugiej linii zabudowy,

11)w obrębie terenu MM31 dopuszcza się realizację obiektów zamieszkania zbiorowego jako przeznaczenia podstawowego.

12)obsługa komunikacyjna:

a) terenów oznaczonych symbolem MM1, MM2, MM12, MM14, MM18, MM33, MM34, MM47, MM51, MMX1, MMX4, MMX8 - droga oznaczona symbolem KD-L1

b) terenu oznaczonego symbolem MM5 - droga oznaczona symbolem KD-L1 i KD-D,

c) terenu oznaczonego symbolem MM31 - droga oznaczona symbolem KD-L1 i KD-Z2,

d) terenów oznaczonych symbolem MM3, MM4, MM8 - drogi oznaczone symbolem KD-L1 i KD-L,

e) terenów oznaczonych symbolem MM6, MM7, MM9, MM29, MM30 - droga oznaczona symbolem KD-L,

f) terenów oznaczonych symbolem MM10, MM40, MM52, MMX5, MMX6 - drogi oznaczone symbolem KD-L1 i KD-Z2,

g) terenu oznaczonego symbolem MMX9 - z drogi oznaczonej symbolem KD-L1 poprzez teren MMX4 i WS,

h) terenów oznaczonych symbolami MM13 i MM52 - drogi oznaczone symbolem KD-L1 i KDZ1,

i) terenu oznaczonego symbolem MM11 - droga oznaczona symbolem KD-Z2,

j) terenu oznaczonego symbolem MM15 - drogi oznaczone symbolami KD-Z1, KD-L1 i KDW1,

k) terenów oznaczonych symbolem MM16, MM17 - drogi oznaczona symbolem KD-L1 i KDW1

l) terenów oznaczonych symbolem MM19, MM20, MM21, MM22, MM23 - droga oznaczona symbolem KD-D1

m) terenów oznaczonych symbolem MM25, MM26, MM39, MMX2, MMX3 - droga oznaczona symbolem KD-Z2,

n) terenów oznaczonych symbolami MM36, MMX7 - droga oznaczona symbolem KD-Z1,

o) terenów oznaczonych symbolami MM38, MM41 - drogi oznaczone symbolem KD-Z1 i KD-Z2,

p) terenu oznaczonego symbolem MM24 - drogi oznaczone symbolem KD-Z2, KD-L1 i KD-D1,

q) terenu oznaczonego symbolem MM48 - drogi oznaczone symbolem KD-Z2, KD-L1,

r) terenów oznaczonych symbolem MM27, MM28, MM32, MM45, - droga oznaczona symbolem KD-Z2 poprzez tereny oznaczone symbolami R2,

s) terenu oznaczonego symbolem MM35 - droga położona poza granicami zmiany planu,

t) terenu oznaczonego symbolem MM37 - drogi oznaczone symbolami KD-Z1 i KDW,

u) terenów oznaczonych symbolem MM43, MM44 - droga oznaczona symbolem KDW1

v) terenów oznaczonych symbolami MM42, MM46, MM49, MM50 - drogi oznaczone symbolem KD-Z2 i KDW1,

13) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KD-Z1, KD-Z2,

b) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KD-D, KD-D1, KD-L i KD-L1,

c) 5 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KDW i KDW1.

4. W terenach MM1-52 i MMX1-9 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, 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 MN1-14, MNX1-3 – przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

1)usługi nieuciążliwe,

2)obiekty rekreacji indywidualnej,

3)infrastruktura techniczna,

4)obiekty małej architektury,

5)parkingi.

3. Dla terenów, 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. 3,

2)obiekty 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 może przekraczać 0,4,

5)wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki,

6)powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki,

7)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,

8)w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych w obrębie terenów MN1-14, MNX1-3 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,

9)dopuszcza się budowę budynków w drugiej linii zabudowy.

10)w obrębie terenów oznaczonych symbolem MNX1-3 wprowadza się zakaz budowy podpiwniczeń z uwagi na wysoki stan wód gruntowych,

11)obsługa komunikacyjna:

a) terenu oznaczonego symbolem MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN12, MN14, MNX1, MNX2 - droga oznaczona symbolem KD-L1,

b) terenu oznaczonego symbolem MN2 - droga oznaczona symbolem KD-D i KD-D1,

c) terenu oznaczonego symbolem MN1 - drogi oznaczone symbolem KD-D, KD-L, KD-L1,

d) terenu oznaczonego symbolem MN3 - drogi oznaczone symbolem KD-D1, KD-D i KD-L,

e) terenu oznaczonego symbolem MN4 - droga oznaczona symbolem KD-L,

f) terenu oznaczonego symbolem MN11, MNX3 - drogi oznaczone symbolem KD-L1 i KD-Z2,

g) terenu oznaczonego symbolem MN13 - droga oznaczona symbolem KD-Z2 i KDW1.

12)nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KD-Z2,

b) 6 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KD-L, KD-L1, KD-D i KD-D1.

4. W terenach MN1-14, MNX1-3 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 w 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 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.

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MU1-2 – przeznacza się pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową.

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

1)rzemieślnicze obiekty produkcyjne,

2)budynki gospodarcze i garaże,

3)zieleń o funkcjach izolacyjnych,

4)infrastruktura techniczna,

5)mała architektura.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów MU:

1)intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,45,

2)wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,

3)powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 30% tych działek,

4)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 oraz min. 5 miejsc parkingowych na 100 m2 w przypadki lokalizacji rzemieślniczych obiektów produkcyjnych,

5)dopuszcza się budowę budynków w drugiej linii zabudowy.

6)forma architektoniczna głównej bryły budynków powinna spełniać następujące wymagania:

a) ograniczenie wysokości budynków innych niż gospodarcze i garaże do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość budynków innych niż gospodarcze i garaże do kalenicy dachu nie może być większa niż 10 m ponad średni poziom terenu wokół budynku,

c) 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,

d) geometria dachów – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 10 stopni do 45 stopni,

e) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,

f) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów do 100 cm,

g) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, płaskim, kopertowym, i uskokowym,

h) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

4. W przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 1200 m2. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności oraz wydzielaniu działek pod drogi lub urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Obsługa komunikacyjna:

1)terenu oznaczonego symbolem MU1 - drogi oznaczone symbolami KD-Z1, KD-Z2, KD-L1 i KDW,

2)terenu oznaczonego symbolem MU2 - drogi oznaczone symbolami KD-Z1, KD-Z2 i KD-L1.

6. Nieprzekraczalne linie zabudowy:

1)8 m od linii rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KD-Z1, KD-Z2,

2)6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KD-L1,

3)5 m od linii rozgraniczających drogi oznaczonych symbolem KDW.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ML – tereny zabudowy letniskowej ustala się:

1)jako przeznaczenie podstawowe: obiekty rekreacji indywidualnej,

2)jako przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna i komunikacyjna, garaże dla samochodów osobowych i budynki gospodarce.

2. 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. 3,

2)intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,4,

3)wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,

4)w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal rekreacji indywidualnej,

5)w przypadku dokonywania podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 800m2 dla zabudowy wolnostojącej i min. 500m2 dla zabudowy bliźniaczej. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni poniżej 800m2 i 500m2, jeżeli podział taki służy powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności terenów, wydzielaniu działek pod drogi lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziału służącego wydzieleniu zabudowanej części działki.

6)obsługa komunikacyjna: drogi oznaczone symbolami KD-L1 i KD-D,

7)nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej drogi KD-L1 i 6 m od linii rozgraniczających drogi KD-D.

3. W terenach ML ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:

1)ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych, usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych. Warunek ten nie dotyczy tej części podpiwniczenia, dla której przekroczenie w/w wysokości wynika ze zróżnicowanego ukształtowania terenu, a także w przypadku sytuowania pomieszczenia w piwnicy budynku wymagającego wjazdu poniżej poziomu terenu oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych wybudowanych przed wejściem w życie niniejszego planu

2)wysokość nowobudowanych budynków rekreacji indywidualnej do kalenicy dachu nie może być większa niż 9,0m ponad średni poziom terenu wokół budynku,

3)wysokość budynków gospodarczych lub garaży – 1 kondygnacja nadziemna, przy czym wysokość budynków do kalenicy nie może przekraczać 6,0m ponad średni poziom terenu wokół budynku,

4)geometria dachów głównej bryły budynku – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30 stopni do 50 stopni z możliwością wprowadzenia naczółków, dopuszcza się dachy płaskie jedynie w przypadku realizacji tarasu nad częścią budynku, w przypadku budynków rozbudowywanych geometria dachów winna nawiązywać do części istniejących budynków,

5)przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Zaleca się zadaszenie nad lukarnami jako dwuspadowe lub krzywolinijne, dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,

6)zaleca się stosowanie poszerzonych okapów /50-70 cm/,

7)zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, uskokowym i asymetrycznym,

8)wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji,

9)dopuszcza się podpiwniczenie budynku.

§ 25. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem UC – przeznacza się pod tereny działalności gospodarczej.

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

1)usługi komercyjne,

2)budynki gospodarcze i garaże,

3)infrastruktura techniczna,

4)zieleń o funkcjach izolacyjnych,

5)drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,

6)place manewrowe.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1)intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,45,

2)wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki,

3)powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić min. 30% tych działek,

4)w obrębie terenów UC dopuszcza się budowę lokali mieszkalnych dla prowadzących działalność gospodarczą,

5)w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 3 miejsca parkingowe na 100 m2 powierzchni użytkowej budynków związanych z działalnością gospodarczą oraz min. 1 miejsce parkingowe dla zabudowy mieszkaniowej,

6)dopuszcza się budowę budynków w drugiej linii zabudowy,

7)obsługa komunikacyjna: droga oznaczona symbolem KD-L1,

8)nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej drogi KD-L1.

9)forma architektoniczna głównej bryły budynków powinna spełniać następujące wymagania:

a) ograniczenie wysokości budynków innych niż gospodarcze i garaże do 2 kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość budynków innych niż gospodarcze i garaże do kalenicy dachu nie może być większa niż 12 m ponad średni poziom terenu wokół budynku,

c) 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,

d) geometria dachów głównej bryły budynków – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni, przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,

e) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów do 100cm,

f) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, płaskim, kopertowym, i uskokowym,

g) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

10)w przypadku dokonywania nowych podziałów geodezyjnych obowiązuje wielkość nowo wydzielonych działek min. 1200 m2. Dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności oraz wydzielaniu działek pod drogi lub urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UP – przeznacza się pod usługi publiczne.

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

1)obiekty i budynki sportu i rekreacji,

2)budynki gospodarcze i garaże,

3)infrastruktura techniczna,

4)mała architektura,

5)zieleń urządzona.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów UP:

1)nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych,

2)intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,40,

3)wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30%,

4)powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić co najmniej 50%,

5)w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 2 miejsca parkingowe na 100m2 powierzchni budynków,

6)obsługa komunikacyjna: droga oznaczona symbolem KD-L1,

7)nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej drogi KD-L1.

8)forma architektoniczna głównej bryły budynków powinna spełniać następujące wymagania:

a) wysokość budynków innych niż gospodarcze i garaże do 3 kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 15 m do kalenicy dachu ponad średni poziom terenu wokół budynku,

b) wysokość budynków gospodarczych lub garaży dla samochodów osobowych – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7 m do kalenicy dachu ponad średni poziom terenu wokół budynku,

c) geometria dachów – dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30 stopni do 50 stopni, przypadku realizacji budynków sportowych dopuszcza się indywidualne rozwiązania,

d) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,

e) zakazuje się realizowania obiektów z dachem pulpitowym, kopertowym i uskokowym,

f) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

§ 27. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem W – przeznacza się pod stawy rybne.

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

§ 28. 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.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem TW – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe:

a) ujęcia wód podziemnych,

b) infrastruktura techniczna,

c) obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę.

2)przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty technologiczne, gospodarcze związane z zaopatrzeniem w wodę,

b) zieleń urządzona i nieurządzona.

2. Granica strefy ochrony bezpośredniej pokrywa się z granicą linii rozgraniczających.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów związanych z zaopatrzeniem w wodę:

1)zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogą zagrażać zanieczyszczeniom wód lub powodować obniżenie wydajności ujęć,

2)wszelkie działania muszą być zgodne z przepisami szczególnymi regulującymi ochronę źródeł i ujęć wody,

3)wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 8 m w najwyższym punkcie budynku ponad średni poziom terenu wokół budynku,

4)geometria dachów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 20 stopni do 50 stopni z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,

5)wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30%,

6)intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,2,

7)powierzchnia biologicznie czynna - min. 70%,

8)obsługa komunikacyjna - droga oznaczona symbolem KD-L1.

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZL – przeznacza się 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.

§ 31. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem ZLz – przeznacza się pod tereny zalesień.

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

§ 32. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R1 – przeznacza 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.

3. Jako warunki zagospodarowania określa się:

1)zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łęgowej,

2)wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych,

3)w obrębie terenów R1 obowiązuje zakaz budowy budynków.

§ 33. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R2 – przeznacza 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)na terenach oznaczonych symbolem R2 dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, 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,

2)zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łęgowej,

3)dopuszcza się możliwość uzupełnień zabudowy w istniejących siedliskach, realizację obiektów i urządzeń wyłącznie związanych z prowadzoną gospodarką rolną oraz jej obsługą, adaptację opuszczonych zagród dla funkcji rekreacji indywidualnej (letniskowej),

4)wprowadza się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleb i wód powierzchniowych.

§ 34. 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 jednostronne o szerokości minimum 1,5 m,

4)nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m mierzona od granicy linii rozgraniczających.

§ 35. 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 jednostronne o szerokości minimum 1,5 m,

4)nieprzekraczalna linia zabudowy 5 m mierzona od granicy linii rozgraniczających.

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

1. Droga klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych Nr 0487T relacji Piotrowiec - Hucisko - Niedźwiedź - Oblęgór - Oblęgorek - Chełmce - Polichta - Promnik, 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.

2. Droga klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych Nr 0488T relacji Węgrzynów - Piaski - Malmurzyn - Oblęgór - Strawczynek - Promnik, 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.

3. 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 15 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.

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 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.

5. Drogi klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D, KD-D1 dla których ustala się następujące parametry techniczne:

1)szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,

2)szerokość jezdni min. 4,5 m,

3)chodniki obustronne lub jednostronne min. 1,5 m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się chodniki o węższej szerokości,

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. 1-5 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

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

1)tereny górnicze,

2)tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

3)tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

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

3. 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

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

2. Dla terenów oznaczonych symbolem MM1-52, MMX1-9, MN1-14 i MN1-3 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 MM1-52, MMX1-9, MN1-14 i MN1-3,

6)dla nowo wydzielonych dróg w obrębie terenów MM1-52, MMX1-9, MN1-14 i MN1-3 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

§ 39. 1. W obrębie obszaru objętego zmianą planu wprowadza się zakaz budowy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem § 15.

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

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

1)obszar objęty zmianą planu będzie zaopatrzony w wodę z istniejącej sieci wodociągowej Ø160 i 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, umożliwiającego 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, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,

2)ścieki za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej zostaną skierowane do oczyszczalni ścieków w Strawczynie lub innej jeżeli wyniknie to ze szczegółowych rozwiązań projektowych,

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 opadowych 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 z zachowaniem stref kontrolowanych od sieci,

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 farm 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 szerokopasmowe 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 posadowić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych.

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 § 34, 35 i 36.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 41. 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

§ 42. W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych symbolami MM1-52, MMX1-9, MN1-14, MNX1-3, ML, MU1-2, UC ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

DZIAŁ III.
Ustalenia końcowe
Rozdział 1.
Przepisy uzupełniające

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

Rozdział 2.
Przepisy końcowe

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strawczyn.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

mgr inż. Tadeusz Czarnecki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/146/2012
Rady Gminy w Strawczynie
z dnia 28 sierpnia 2012 r.



Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

mgr inż. Tadeusz Czarnecki

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/146/2012
Rady Gminy w Strawczynie
z dnia 28 sierpnia 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 Oblęgór na terenie gminy Strawczyn.

Uwagi nieuwzględnione nie występują.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

mgr inż. Tadeusz Czarnecki

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/146/2012

Rady Gminy w Strawczynie

z dnia 28 sierpnia 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 Oblęgór, 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 Oblęgór, 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.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

mgr inż. Tadeusz Czarnecki