UCHWAŁA NR XLII/369/2022

RADY GMINY W STRAWCZYNIE

z dnia 31 stycznia 2022 r.

w sprawie zmiany Nr 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kuźniaki na obszarze gminy Strawczyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), po stwierdzeniu, że projekt zmiany Nr 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kuźniaki na obszarze gminy Strawczyn nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Strawczyn przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/290/2021 Rady Gminy w Strawczynie z dnia 26 maja 2021 r., **Rada Gminy w Strawczynie uchwala,** co następuje:

DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się zmianę Nr 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kuźniaki na obszarze gminy Strawczyn, zwaną dalej „planem", którego granice określa załącznik graficzny Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/265/2021 z dnia 3 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Nr 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kuźniaki na obszarze gminy Strawczyn.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały;
2) rysunek planu w skali 1: 1000 określający przeznaczenie i zasady zagospodarowania stanowiący **Załączniki Nr 1** do uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu stanowiące **Załącznik Nr 2** do uchwały;
4) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiące **Załącznik Nr 3** do uchwały;
5) dane przestrzenne dla planu, w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowiący **Załącznik Nr 4** do uchwały.

4. Do planu zostały wykonane jako odrębne opracowania nie podlegające uchwaleniu:

1) prognoza oddziaływania zmiany Nr 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kuźniaki na obszarze gminy Strawczyn na środowisko przyrodnicze, stanowiąca materiał planistyczny nie będący przedmiotem niniejszej uchwały;
2) prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany Nr 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kuźniaki na obszarze gminy Strawczyn, stanowiąca materiał planistyczny nie będący przedmiotem niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawię z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami);

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Strawczynie w sprawie zmiany Nr 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kuźniaki na obszarze gminy Strawczyn;

3) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem uchwały, określone w §1;

4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek opracowany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 pozyskanej z zasobów Geodezyjnych i Kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

5) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i kolorem oraz oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem cyfrowo – literowym;

6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu i wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. obejmuje nie mniej niż: 51% powierzchni zabudowy działki budowlanej lub terenu inwestycji leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;

8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi obejmuje nie więcej niż 49% powierzchni zabudowy działki budowlanej lub terenu inwestycji;

9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, o których mowa w planie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, na zasadach określonych w planie;

10) **udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, wyrażony w procentach;

11) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną według zasad określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku obiektu budowlanego nie będącego budynkiem pionowy wymiar mierzony od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do jego najwyższego punktu konstrukcji;

12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganków, daszków, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;

13) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilno – prawnych;

14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego inne niż ustawa, o jakiej mowa w pkcie 1;

15) **zabudowie produkcyjnej** - należy przez to rozumieć budynki i obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności wytwórczej lub produkcyjnej, składowaniem i/lub magazynowaniem;

16) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność wykonywaną w celu uzyskania korzyści majątkowych, np.: handel, gastronomia, rzemiosło (w tym rzemiosło produkcyjne), składowanie wyrobów gotowych i półproduktów; działalność finansową, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, lub inną usługową realizowaną ze środków niepublicznych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;

17) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12^0;

18) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe, składające się z warstw umożliwiających uprawę, wegetację na nim roślin i/lub organizację na nim ogrodu, w tym ogrodu skalnego lub zastosowanie dachu balastowego lub lokalizację paneli fotowoltaicznych;

19) **dach balastowy** – należy przez to rozumieć dach ze swobodnym ułożeniem wszystkich warstw dachu, a następnie dociążeniem ich balastem: żwirem płukanym, płytą kamienną, płytą gresową, tarasem drewnianym czy warstwami dachu zielonego.

20) **zieleni izolacyjnej** (osłonowej) – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie zabudowę produkcyjną od terenów sąsiednich;

21) **miejsca postojowe –** należy przez to rozumieć obiekty budowlane, o których mowa w przepisach prawa budowlanego, związane z przestrzenią do parkowania pojazdów kołowych;

22) **strefa ochronna związana z instalacjami oze** – należy przez to rozumieć strefę ochronną związaną z instalacjami oze z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dotyczącej obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, o jakiej mowa w ustawie.

§ 3. 1. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §1 ust. 1 niniejszej uchwały ustala się:

1) przeznaczenie terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;

14) Przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania intensywności zabudowy.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu, **są ustaleniami obowiązującymi:**

1) granica terenu objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbol literowo - cyfrowy identyfikujący teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: teren działalności produkcyjnej i usługowej (**PU.1**).

2. Oznaczenia wynikające z **przepisów odrębnych i informacyjne**:

1) Otulina Suchedniowsko – Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego (na całym obszarze planu);

2) Suchedniowsko – Oblęgorski Obszar Chronionego Krajobrazu (na całym obszarze planu);

3) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 414 "Zagnańsk" (na całym obszarze planu);

4) strefa ochronna związana z instalacjami oze;

5) istniejąca sieć wodociągowa;

6) wymiarowanie;

7) przybliżona powierzchnia terenu.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJACE NA CAŁYM OBSZARZE PLANU
Rozdział 1.
Ogólne ustalenia realizacyjne planu

§ 5. 1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem, którego powierzchnia wynosi łącznie około 4,83 ha.

2. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi terenu o jakim mowa w § 5 ust. 1 pkt 4 i zasady obsługi infrastrukturą techniczną, stanowią integralną część ustaleń planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń planu powoduje niezgodność z niniejszym planem.

3. Zmiana przepisów odrębnych lub instytucji związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany planu, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

4. Na terenie objętym planem, 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 prawa oraz Norm Polskich, mających odniesienie do określonego w planie sposobu użytkowania terenu, w oparciu o skonkretyzowany wniosek inwestorski.

5. Jako zgodne z planem, uznaje się wyznaczenie nowych i modernizację istniejących tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z budową i rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w **Rozdziale 10**, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.

6. Realizacja nowej zabudowy nie może 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. Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:

1) pokrycie zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych przez rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę, z dopuszczeniem alternatywnych rozwiązań dopuszczonych prawem – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyposażenie nowoprojektowanych przewodów wodociągowych w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

3) nadanie drogom pożarowym odpowiednich parametrów, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;

8. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ustala się:

1) konieczność uwzględnienia w obszarze objętym planem wymogów obrony cywilnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizację syren elektrycznych służących w sytuacjach kryzysowych realizacji zadań w zakresie ostrzegania i alarmowania – zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zmianę niwelacji terenu i ustala się nakaz zachowania równowagi wodnej przy niwelacji terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się nakaz realizacji inwestycji z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania, o którym mowa w ustawie, z jednoczesnym uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Na rysunku planu wyznaczono granicę obszaru o różnym przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzieloną za pomocą linii rozgraniczających i oznaczoną symbolem literowo - cyfrowym: **PU.1 –** teren działalności produkcyjnej i usługowej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w Dziale III oraz na rysunku planu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

3) dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń frontu działek do cech architektonicznych budynków i charakteru założenia urbanistyczno - architektonicznego na terenie;

4) w granicach planu dopuszczenie realizacji reklam – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy lasu (poza obszarem planu) - zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszczenie realizacji zabudowy w granicy działki lub w odległości 1,5 m do granicy działki jeśli inwestor jest właścicielem działek graniczących ze sobą lub posiada do nich tytuł prawny.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Granice i zasady ochrony Suchedniowsko - Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z **§ 11** ust. 2.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zagospodarowanie terenu w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczającej negatywne skutki emisji hałasu.

3. Na obszarze objętym planem na terenie oznaczonym symbolem PU.1 dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl przepisów odrębnych o ochronie środowiska w zakresie tras i obiektów komunikacyjnych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz przeznaczenia terenów określonych w ustaleniach szczegółowych.

4. Na całym obszarze objętym planem wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo na teren działki budowlanej z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 14 ust. 1 pkt 5 niniejszej uchwały, lub/i do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowania wód we własnym zakresie, wykluczając zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich, w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Dla nowych obiektów budowlanych wprowadza się nakaz dotrzymania standardów emisyjnych w zakresie wprowadzanych do powietrza gazów lub pyłów, wytwarzanych odpadów lub emitowanego hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

6. Nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów nowo wznoszonych budynków o jakich mowa w § 18 ust. 2 planu.

7. Nakaz realizacji zieleni izolacyjnej (osłonowej) przy granicach terenu o jakim mowa w § 18 planu, graniczącym z przeznaczeniem terenu lub/i użytkowaniem terenu innym niż produkcyjny, przemysłowy i/lub usługowy. Realizacja powyższych ustaleń na etapie projektów budowlanych wynikających z przepisów prawa budowlanego.

8. Nakaz ograniczania wycinki istniejących drzew do niezbędnego minimum na rzecz wkomponowania ich w projektowaną zieleń urządzoną na terenie planu.

9. Dla ujawnionych w terenie cieków wodnych i rowów melioracyjnych ustala się:

1) zakaz ich zasypywania i nakazuje się konieczność zachowania ich ciągłości;

2) obowiązek zachowania 1,5 m obszaru wolnego od zabudowy oraz lokalizowania nowych ogrodzeń i nasadzeń zieleni wysokiej w celu umożliwienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom, dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód, a także ochrony otuliny biologicznej cieku.

10. Nakaz wykorzystywania ziemi, przemieszczanej w trakcie realizacji inwestycji, do prac związanych z niwelacją terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki odpadami.

11. Granice opracowania planu stanowią jednocześnie granice strefy ochronnej związanej z instalacjami oze, o której mowa w ustawie a którą ujawniono na rysunku planu.

12. Oddziaływanie instalacji fotowoltaicznej musi się zamykać w granicach wyznaczonej strefy ochronnej związanej z instalacjami oze z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dotyczącej obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW o jakiej mowa w ust. 11.

13. W zakresie oddziaływania ustaleń planu na różnorodność ustala się:

1) wycinkę drzew i krzewów przeprowadzać w okresie jesiennym i zimowym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) teren o znacznych powierzchniach grodzić w sposób umożliwiający przemieszczanie się drobnych zwierząt np. z niewielkim otworem – „światłem” pod siatką.

3) minimalizowanie powierzchni zajętych przez panele fotowoltaiczne lokalizowane na gruncie na rzecz ich lokalizacji na dachach budynków.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków bądź uznanych za parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony lub zawartych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Na terenie objętym planem nie występują też strefy ochrony archeologicznej oraz dobra kultury współczesnej.

3. W razie odkrycia w toku robót ziemnych przedmiotu, co do którego istniałoby przypuszczenie, że jest on zabytkiem, sposób postępowania określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 10. W granicach terenu objętego planem nie wskazuje się terenów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy oraz nie określa się zasad ich kształtowania. Przestrzenie takie nie zostały wyznaczone w granicach objętych planem w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strawczyn.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11. 1. Plan znajduje się poza granicami udokumentowanych granic złóż, ustalonych koncesjami obszarów górniczych i terenów górniczych.

2. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Suchedniowsko - Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Suchedniowsko - Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego na terenie którego obowiązują zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Na obszarze objętym planem nie obowiązują strefy ochronne ujęć wód głębinowych.

5. Dla obszaru objętego planem nie zostały ustalone obszary krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego.

6. Obszar objęty planem położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 414 "Zagnańsk", na terenie którego obowiązują zasady ochrony i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego planem nie wskazuje się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Dopuszcza się dokonywanie podziałów nieruchomości na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

3. Ustala się parametry dla nowo wydzielanych działek w wyniku podziału nieruchomości:

1) minimalne wielkości nowo wydzielonych działek dla terenu oznaczonego symbolem **PU.1 –** 1200 m^2,

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonych działek dla terenu oznaczonego symbolem **PU.1** – 25 m.

4. Kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70-90 stopni z tolerancją do 10 stopni, z możliwością odstąpienia od tej zasady w przypadku działek narożnych i innych, dla których zastosowanie ogólnych zasad nie jest możliwe do zastosowania.

5. Ustalone w ust. 3 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia i dojazdy, place, parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz jeśli mają na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

6. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni do 100 m^2 pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i lokalizowanie ich w taki sposób, aby były dostępne z drogi publicznej.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Wszystkie działania obejmujące realizację obiektów budowlanych należy podporządkować, oprócz racjonalnej technologii i dyscyplinie zagospodarowania, poprzez dążenie do koncentracji obiektów, oszczędności terenu oraz dbałości o formę całego założenia.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji obiektów kubaturowych w formie obiektów tymczasowych (kontenerowych) nie związanych na trwałe z gruntem w obszarze całego planu.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Systemy infrastruktury technicznej, w zakresie uzbrojenia terenu ustala się:

1) docelowo zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej (poza planem) zasilanej z ujęcia wody w Rudzie Strawczyńskiej, na warunkach określonych przez przepisy odrębne;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno – bytowych lub/i do celów technologicznych z projektowanych głębinowych ujęć wody w granicach planu i/lub poza planem, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;

3) odprowadzenie ścieków socjalno – bytowych docelowo do oczyszczalni ścieków w Strawczynie lub Korczynie poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych, m.in. do szczelnego osadnika bezodpływowego z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków;

4) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do odbiornika należy podczyścić w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wody opadowe i roztopowe z terenów działalności gospodarczej, przemysłowej, dróg oraz terenów utwardzonych, należy odprowadzić po wcześniejszym podczyszczeniu do odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**, ustala się:

   a) system elektroenergetyczny, który stanowią urządzenia i linie elektroenergetyczne tj. odcinki linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia 15 kV oraz stacje transformatorowe (poza planem);

   b) zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci średniego i niskiego napięcia (poza planem) poprzez możliwość modernizacji i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

   c) poprzez projektowanie nowych przyłączy energetycznych i nowych projektowanych sieci, które należy wykonać zgodnie z warunkami uzyskanymi na podstawie przepisów odrębnych;

   d) lokalizację nowych stacji transformatorowych, poprzez ich lokalizowanie w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi;

   e) zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego dla stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sąsiadujących obiektów budowlanych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia **gospodarki odpadami** ustala się:

   a) gromadzenie odpadów stałych komunalnych w pojemnikach przenośnych pod zadaszoną osłoną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

   b) gromadzenie odpadów niebezpiecznych w szczelnych, zamkniętych pojemnikach (płyny i oleje przepracowane, czyściwa itp.) i zgodnie z przepisami odrębnymi;

   c) nakaz wywożenia wytwarzanych odpadów, systemem zorganizowanym przez firmy posiadające stosowane koncesje lub zezwolenia,

   d) unieszkodliwianie odpadów, w obiektach zlokalizowanych poza obszarem planu;

8) w zakresie **łączności telekomunikacyjnej**, ustala się:

   a) na obszarze objętym planem dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w sposób niekolidujący podstawową funkcją terenów określony w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym uwzględniających ochronę przed polami elektromagnetycznymi;

   b) zachowanie i rozbudowę istniejących w obszarze planu podziemnych i nadziemnych sieci uzbrojenia terenu (infrastruktury technicznej), stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.

9) zaopatrzenie w **gaz** poprzez:

   a) projektowane sieci dystrybucyjne średniego ciśnienia mogą być lokalizowane jako przebiegające przez obszar planu z zachowaniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

   b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zaopatrzenie w **ciepło** poprzez:zaopatrzenie w ciepło przyjmując rozwiązania indywidualne oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, paliwo konfekcjonowane itp. oraz niekonwencjonalne źródła energii m. in. takie jak instalacje przetwarzające energię słoneczną, pompy ciepła i mikroinstalacje oze).

2. Położenie i parametry techniczne sieci podlegają uszczegółowieniu, w dokumentacjach dotyczących budowy tych sieci w odrębnych postępowaniach administracyjnych wynikających z przepisów odrębnych.

3. W przypadku kolizji istniejącej sieci infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

4. Ustala się konieczność zapewnienia dostępu dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej w celu możliwości wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem, stanowi system dróg zlokalizowanych poza planem. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną obszaru planu z drogi publicznej powiatowej nr 0450T (poza planem), graniczącą z granicą opracowania planu od strony północno - wschodniej;

2) dojścia i dojazdy, w tym miejsca postojowe (parkingi), które należy realizować według parametrów technicznych i konstrukcyjnych uwzględniających przewidywane natężenie ruchu oraz rodzaj transportu wysokotonażowego i specjalistycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Układ komunikacyjny, o którym mowa w ust. 1 służy do ekspedycji drogowej produktów powstających w zakładzie produkcyjnym, do dowozu potrzebnych materiałów i obsługi terenów położonych w granicach planu.

3. Ustala się konieczność wyznaczenia miejsc do parkowania, w ilości minimalnej:

1) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów:

a) dla samochodów osobowych: 1 miejsce parkingowe na każde 5 zatrudnionych osób na jedną zmianę lub/i 4 miejsca parkingowe na 500 m^2 powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych lub magazynów lub/i 3 miejsca parkingowe na każde 10 zatrudnionych osób;

b) dla samochodów ciężarowych: 1 miejsce parkingowe na każde 2000 m^2 powierzchni produkcyjnej i/lub magazynowej;

2) dla obiektów handlowo – usługowych: 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni sprzedaży i/lub 2,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;

3) dla mieszkań służbowych: 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie.

4. Miejsca parkingowe dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Miejsca parkingowe o jakich mowa w ust. 3 i 4 należy lokalizować w granicach terenu objętego planem.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 16. Do czasu realizacji inwestycji zapisanych w planie na wszystkich terenach dopuszcza się utrzymanie ich dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, bez możliwości tymczasowej zabudowy terenów, na których plan nie dopuszcza zabudowy.

Rozdział 13.
Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

§ 17. Plan nie wprowadza ustaleń w zakresie obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania intensywności zabudowy

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU.1** – teren działalności produkcyjnej i usługowej, o powierzchni łącznej ok. 4,83 ha, plan ustala przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa komercyjna;

2) dopuszczalne:

a) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (oze) – ogniwa fotowoltaiczne o mocy przekraczającej 100 kW w formie systemów fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą;

b) budynki i obiekty obsługi wjazdów i ochrony;

c) budynki gospodarcze, garaże, wiaty, silosy;

d) dojścia, dojazdy, parkingi, place i zatoki manewrowe;

e) budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkania służbowe wyłącznie na potrzeby pracownicze osób związanych z zakładem produkcyjnym lub obiektami usługowymi lub właścicieli.

3) uzupełniające:

a) rowy i urządzenia odwadniające,

b) obiekty i urządzenia gospodarki wodnej,

c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii;

e) elementy małej architektury;

f) zieleń.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady ich zabudowy i zagospodarowania:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,50;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 75% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów – nie więcej niż 14,0 m,

b) dla budynków usługowych – nie więcej niż 12 m,

c) dla budynków gospodarczych, wiat i garaży – nie więcej niż 12 m,

d) dla budynków mieszkalnych o jakich mowa w ust.1 pkt 2 lit. e – nie więcej niż 12 m,

e) dla pozostałych obiektów budowlanych, w tym o charakterze technicznym i technologicznym, silosy – nie więcej niż 14 m;

f) dopuszcza się lokalne wypiętrzenia obiektów budowlanych wynikające ze względów technologicznych – do wysokości zwiększonej nie więcej niż 10% dopuszczonej w planie maksymalnej wysokości;

g) wysokość obiektów instalacji fotowoltaicznych wraz z konstrukcją – nie więcej niż 5,0 m;

6) geometria dachów dla zabudowy o jakiej mowa w pkcie 5 lit. a do f: dachy jednospadowe, dwuspadowe i/lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale od 20^0 do 45^o lub dachy płaskie, będące dachami zielonymi;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy działki stanowiący pas drogi publicznej rangi powiatowej nr 0450T zostaje ustalona na 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

8) kolorystyka dachów w tonacji: szarości, grafitu, ciemnej czerwieni, ciemnej zieleni lub brązu;

9) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej lub funkcjonalnego terenu określonego w planie w **§** 6.

2. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego planu.

3. Dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia podstawowego planu bez wprowadzenia przeznaczenia uzupełniającego.

4. Dopuszcza się realizację systemów fotowoltaicznych na dachach budynków.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem: **PU.1** w wysokości: 30%;

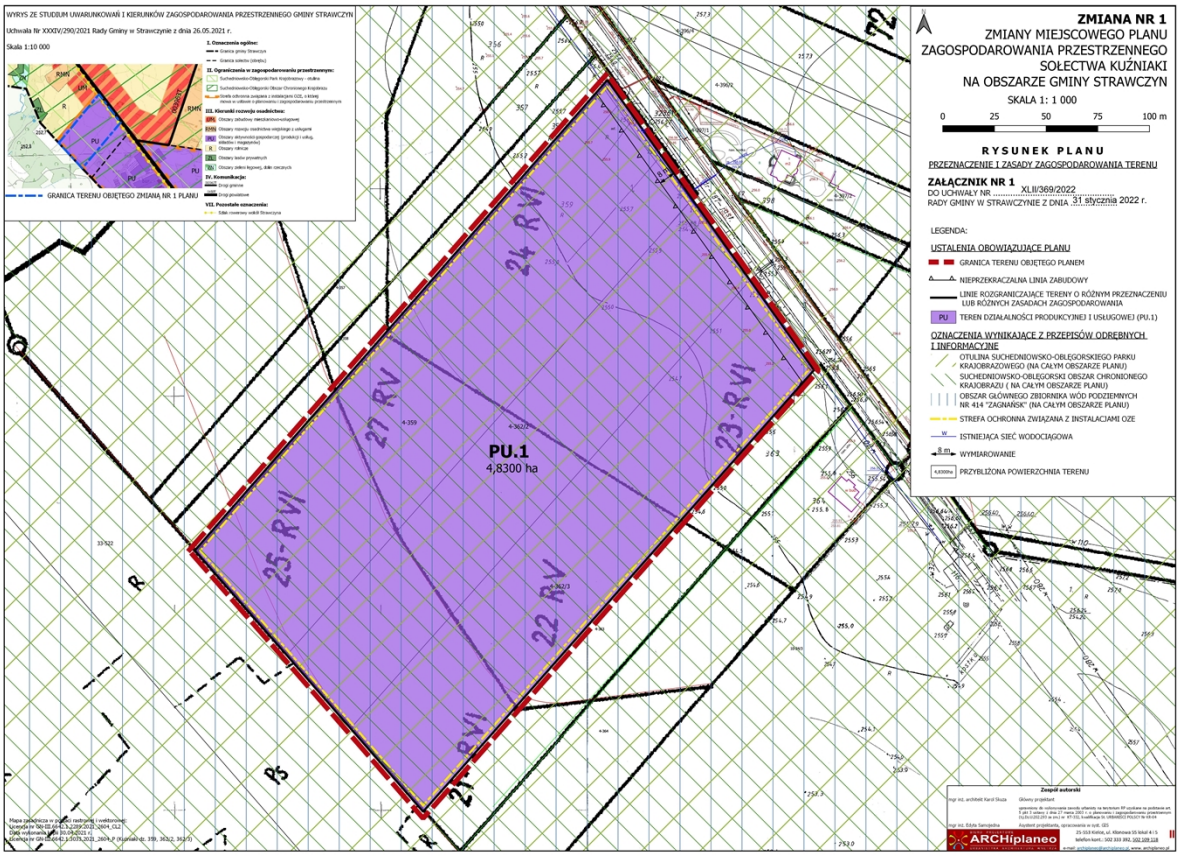
§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strawczyn.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Stępień

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/369/2022
Rady Gminy w Strawczynie
z dnia 31 stycznia 2022 r.



Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Stępień

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/369/2022

Rady Gminy w Strawczynie

z dnia 31 stycznia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag na etapie wyłożenia do publicznego wglądu wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zmianami), do wyłożonego projektu:

„zmiany Nr 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kuźniaki na obszarze gminy Strawczyn" wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od dnia 9 listopada 2021 r. do dnia 30 listopada 2021r.

Uwagi do projektu „zmiany Nr 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kuźniaki na obszarze gminy Strawczyn" nie wpłynęły w wyznaczonym terminie do dnia 21 grudnia 2021r.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Stępień

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/369/2022

Rady Gminy w Strawczynie

z dnia 31 stycznia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Strawczynie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zmianami) Rada Gminy w Strawczynie postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy w Strawczynie projektu zmiany Nr 1 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kuźniaki na obszarze gminy Strawczyn będą realizowane zgodnie ze Strategią rozwoju gminy Strawczyn.

§ 2. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw gospodarki komunalnej, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych, partnerstwa publiczno - prywatnego i innych.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Stępień

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/369/2022
Rady Gminy w Strawczynie
z dnia 31 stycznia 2022 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę