RADA GMINY STROMIEC
ul. Piaski Nr 4
26-804 Stromiec

UCHWAŁA XIV/63/2003

Rady Gminy Stromiec
z dnia: 11 grudnia 2003 r.

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. O samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. O zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139, z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz zgodnie z Uchwałą NR IV/10/03 Rady Gminy Stromiec
z dnia: 28 stycznia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec (zwanej dalej uchwałą o przystąpieniu), Rada Gminy Stromiec na wniosek Wójta Gminy uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec, zwany dalej planem.
2. Na plan składają się ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale oraz załączniki graficzne w skali 1: 10 000: nr 1, stanowiący integralną część uchwały, oraz nr od 2.1 do 2.19.

Rozdział I
Przepisy ogólne

§2

Zgodnie z uchwałą o przystąpieniu, planem objęto obszar gminy Stromiec w jej granicach administracyjnych.

§3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
   a) sprecyzowanie ram prawnych dla lokalizacji na obszarze objętym opracowaniem funkcji przewidzianych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec;
   b) umożliwienie przeprowadzenia procedur lokalizacyjnych dla inwestycji realizujących przewidziane planem funkcje z zachowaniem zasady rozwoju zrównoważonego;
   c) określenie zasad zainwestowania na obszarze objętym planem w sposób umożliwiający zachowanie ładu przestrzennego.
2. Przedmiotem planu jest zmiana lub doprecyzowanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów zlokalizowanych w obrębie obszaru objętego planem za pomocą następujących regulacji:
   a) określenie przeznaczenia terenów za pomocą linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
   b) określenie sposobu obsługi komunikacyjnej (za pomocą linii rozgraniczających drogi i ulice);
   c) określenie zasad obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej;
   d) określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały,
2. **podstawowym rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 10 000 (zawierający pełny zakres ustaleń graficznych planu), stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
3. **szczegółowym rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie ewidencji gruntów w skali 1: 10 000 (zawierający prawnie wiążące uszczegółowienie przebiegu linii rozgraniczających poszczególne tereny), stanowiący załącznik graficzny nr od 2.1 do 2.19 do niniejszej uchwały;
4. **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5. **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące każdorazowo w okresie, w którym niniejszy plan jest realizowany (tzn. na podstawie niniejszego planu wydawana jest poszczególna decyzja, postanowienie lub wykonywana jest inna czynność administracyjna);
6. **przeznaczeniu podstawowym** - należy rozumieć przez to przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie pod względem zajmowanej powierzchni (nie mniej niż 60% powierzchni terenu) w okresie docelowym realizacji planu, chyba że ustalenia szczegółowe dla tego terenu stanowią inaczej;
7. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie, na obszarze o powierzchni nie większej niż 40% powierzchni tego terenu (w tym także w obiektach o funkcjach realizujących przeznaczenie podstawowe) lub na warunkach określonych w niniejszym planie;
8. **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyłącznie na warunkach określonych w niniejszym planie;
9. **przeznaczeniu alternatywnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie w miejsce jego przeznaczenia podstawowego, w sytuacji gdy dla całego tego terenu spełnione zostaną określone w niniejszym planie warunki;
10. **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe, uzupełniające, dopuszczalne oraz alternatywne, o ile zostało dla danego terenu określone;
11. **liniach rozgraniczających tereny (orientacyjnych lub ściśle określonych)** – należy przez to rozumieć linie oddzielające w szczegółowym rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i użytkowania;
12. **istniejących obiektach, urządzeniach, sieciach itp.** – należy przez to rozumieć zlokalizowane na obszarze objętym niniejszym planem obiekty, urządzenia, sieci itp., które istnieją oraz funkcjonują w sposób zgodny z obowiązującym prawem w okresie, w którym na podstawie niniejszego planu wydawana jest poszczególna decyzja, postanowienie lub wykonywana jest inna czynność administracyjna, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
13. **zabytkach, obszarach i obiektach chronionych** – należy przez to rozumieć cenne przyrodniczo lub kulturowo obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich decyzji, które obowiązują w okresie, w którym zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi na podstawie niniejszego planu wydawana jest decyzja, postanowienie lub wykonywana jest inna czynność administracyjna;

14. **usługach** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą, polegającą na handlu, wykonywaniu wszelkiego rodzaju świadczeń dla ludności oraz nieuciążliwej produkcji rzemieślniczej, w wypadku gdy jej detaliczny zbyt odbywa się w miejscu wytworzenia produktu.
15. **podmiocie usług publicznych** – należy przez to rozumieć administrację rządową, władze samorządowe gminy, powiatu lub województwa, działające zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi pozarządowe organizacje „no-profit" oraz kościoły.
16. **inwestycjach celu publicznego** – należy przez to rozumieć inwestycje zdefiniowane w ten sposób w przepisach szczególnych i odrębnych;
17. **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju usługi, które **nie są** świadczone przez podmioty usług publicznych;
18. **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki przyległy do drogi publicznej;
19. **tylnych bokach działki** – należy przez to rozumieć boki działki ograniczające ją po stronie przeciwległej do frontu działki;
20. **bocznych granicach działki** – należy przez to rozumieć granice działki rozpoczynające się w punktach końcowych frontu działki i kończące się w punktach styku z tylnymi bokami działki, a jednocześnie nie przylegające do drogi publicznej;
21. **głębokości działki do zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą odległość pomiędzy punktami należącymi do tylnych boków działki, a punktami należącymi do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
22. **minimalnych odległościach zabudowy od dróg publicznych** - należy przez to rozumieć ustalone w niniejszym planie minimalne odległości zabudowy od krawędzi jezdni poszczególnych kategorii funkcjonalnych dróg publicznych, poniżej których (z zastrzeżeniem przepisów rozdziału III niniejszego planu) nie wolno sytuować zewnętrznej krawędź głównych brył budynków (przy czym nie uwzględnienia się takich elementów jak: wykusze, ryzality, ganki, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrołapy – o ile ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 2 m, a także rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów i gzymsów);
23. **projekcie typowym** – należy przez to rozumieć projekt architektoniczno-budowlany, który nie został w całości i od początku opracowany na indywidualne zlecenie inwestora z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań lecz został przez niego zakupiony w postaci gotowej i zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi zaadaptowany w celu realizacji na jego podstawie obiektu budowlanego.

§5

1. Obowiązującymi ustaleniami planu na podstawowym rysunku planu są:
   a) granica opracowania;
   b) oznaczenia terenów, identyfikujące je w odniesieniu do szczegółowego rysunku planu;
   c) strefy wyłączone z zabudowy;
   d) strefy ograniczeń w zainwestowaniu;
   e) oznaczenia obszarów i obiektów objętych ochroną prawną;
   f) symbole literowo-cyfrowe odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu na szczegółowym rysunku planu są:
   a) granica opracowania;
   b) linie rozgraniczające tereny: ściśle określone i orientacyjne;
   c) granice sołectw (jako linie rozgraniczające tereny);
   d) oznaczenia obszarów, dla których ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości;
   e) strefy wyłączone z zabudowy;

f) strefy ograniczeń w zainwestowaniu;
g) oznaczenia obszarów i obiektów objętych ochroną prawną;
h) symbole literowo-cyfrowe odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu.

3. Oznaczenia graficzne na podstawowym oraz szczegółowym rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny lub orientacyjny i nie stanowią ustaleń niniejszego planu.
4. Przebieg ściśle określonych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania pokrywa się z granicami własnościowymi, uwidocznionymi na mapie stanowiącej podkład szczegółowego rysunku planu.
5. Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania może być zmieniony przy czynnościach związanych z realizacją planu z tolerancją do 5 m w stosunku do przebiegu określonego w rysunku planu.
6. Granica opracowania (granica gminy) oraz granice sołectw przyległe do poszczególnych terenów, stanowią jednocześnie ich ściśle określone linie rozgraniczające.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

§6

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz zakaz gromadzenia lub magazynowania wszelkich odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych.
2. Ewentualne uciążliwości, wynikające z funkcji realizujących ustalone w niniejszym planie przeznaczenie terenów, w ilości lub natężeniu przekraczających wartości dopuszczone przez przepisy odrębne i szczególne - nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym uciążliwości te są wywoływane.
3. Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące zalecenia, które w miarę możliwości powinny być brane pod uwagę w działalności inwestycyjnej:
   a) ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu;
   b) stosowanie proekologicznych źródeł energii cieplnej (olej, gaz, energia elektryczna, biomasa itp.);
   c) ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów w zadrzewieniach, o ile nie jest ona bezpośrednio związana lokalizacją istniejącego lub przewidzianego niniejszym planem zainwestowania lub usuwaniem zagrożeń;
   d) zakaz zanieczyszczania, zasypywania i kanalizowania (z wyjątkiem przepustów pod drogami) istniejących cieków powierzchniowych;
   e) zakaz zabudowy i grodzenia terenów przyległych do rowów melioracyjnych i cieków powierzchniowych w pasie o szerokości 1,5 m od krawędzi rowu lub brzegu rzeki z każdej ich strony;
   f) zagospodarowanie maksymalnej powierzchni działek w postaci powierzchni biologicznie czynnych.
4. Dla czynnych cmentarzy, oznaczonych w rysunkach planu symbolami **ZC** ustala się strefy ochrony sanitarnej cmentarza, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów jak następuje:
   a) w strefie **S1,** o promieniu 150 m od ogrodzenia cmentarza – zakaz lokalizacji następujących funkcji w zabudowie bez wodociągu: mieszkalnictwa, zakładów żywienia i usług gastronomii oraz produkcji i składów żywności;
   b) w strefie **S2,** o promieniu 50 m od ogrodzenia cmentarza – zakaz lokalizacji następujących funkcji: mieszkalnictwa, zakładów żywienia i usług gastronomii oraz produkcji i składowania żywności;

c) w strefie **S3,** o promieniu 500 m od ogrodzenia cmentarza – zakaz wykorzystywania do celów gospodarczych powierzchniowych cieków wodnych.

5. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi oraz inwentarskiej, a także prowadzenia upraw warzywnych oraz zakładania sadów w uwidocznionej w rysunkach planu strefie **SU** wokół wysypiska odpadów komunalnych w Ksawerowie Starym.
6. W wypadku ustanowienia, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, stref ochrony pośredniej ujęć wody pitnej, ograniczenia w zainwestowaniu dla terenów lub ich fragmentów zlokalizowanych w tych strefach winny być ustanowione w sporządzonych w tym celu miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
7. W projektach zagospodarowania działek, sporządzanych w związku z realizacją nowego zainwestowania na poszczególnych terenach, należy przewidzieć miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów stałych.
8. Ustala się całkowity zakaz eksploatacji wszelkiego rodzaju kopalin dla wszystkich obszarów zlokalizowanych w obrębie terenów zaliczonych w niniejszym planie do następujących kategorii funkcjonalnych:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszanej – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **MnM i MmM**;
   b) tereny mieszkalnictwa rolniczego i zabudowy zagrodowej – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **MR**;
   c) tereny mieszkalnictwa letniskowego, rekreacji i wypoczynku – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **ML**;
   d) tereny usług publicznych – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **Up**;
   e) tereny usług komercyjnych – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **Uk**;
   f) tereny produkcji pozarolniczej i składów – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **PS**;
   g) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **WZ, NO, NU** i **TE**;
   h) tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **KS**;
   i) tereny zieleni urządzonej – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **ZP** i **ZC** oraz
   j) tereny dróg publicznych – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **KG, KZ, KL** i **KD;** oraz
   k) dla obszarów zalesionych wchodzących w skład terenów lasów i dolesień, oznaczonych w rysunkach planu symbolami: **LS**.
9. Niniejszy plan nie stanowi podstawy dla eksploatacji złóż kopalin; eksploatacja taka, z zastrzeżeniem ust. 8, może odbywać się po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych odnośnie obowiązku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych.
10. Wyrobiska powstałe w wyniku wyeksploatowania złóż kopalin należy poddać rekultywacji w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia podstawowego tych terenów.
11. Dla terenów, na których zlokalizowane są zabytki i/lub inne obiekty i obszary chronione (lub projektowane do ochrony), na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych o ochronie środowiska kulturowego i przyrodniczego, poza ustaleniami ogólnymi dla terenów o różnym przeznaczeniu (stanowiącymi treść rozdziału II niniejszego planu), a także niezależnie od zasad ochrony określonych dla tych obiektów w odpowiednich przepisach, w niniejszym planie ustala się (w ust. 12-19) dodatkowe zasady zagospodarowania, zmierzające do ochrony tych obiektów i obszarów.

12. Dla terenów, na których zlokalizowane są ustanowione lub projektowane rezerwaty przyrody ustala się następujące zakazy:
    a) zakaz wycinania drzew i krzewów oraz pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego;
    b) niszczenia gleby (prowadzenia prac ziemnych), pozyskiwania kopalin i torfu;
    c) umieszczania tablic, napisów i innych znaków, z wyjątkiem tablic i znaków związanych z ochroną rezerwatu;
    d) wznoszenia budynków, budowli i urządzeń technicznych.
13. Dla terenów lub ich części zlokalizowanych w obrębie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Pilicy i Drzewiczki" ustala się następujące zakazy:
    a) zakaz lokalizacji inwestycji i/lub działalności gospodarczej, zakwalifikowanych w przepisach szczególnych i odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (nie dotyczy zadań celu publicznego);
    b) zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich dla chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
    c) zakaz lokalizacji otwartych rowów i zbiorników ściekowych;
    d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej;
    e) zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych (z wyjątkiem przypadków usuwania zagrożeń oraz realizacji dozwolonych melioracji), małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
    f) zakaz eksploatacji kopalin oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (nie dotyczy obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym).
14. Zakazy, o których mowa w ust. 12, nie dotyczą zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa.
15. Dla terenów, na których zlokalizowane są ustanowione lub projektowane pomniki przyrody ożywionej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    a) w odniesieniu do drzew będących ustanowionymi lub projektowanymi pomnikami przyrody, z zastrzeżeniem punktu b), zakazuje się: wycinania i niszczenia drzew oraz umieszczania na drzewach tablic i napisów (z wyjątkiem oznaczeń dopuszczonych w przepisach szczególnych i odrębnych);
    b) w odniesieniu do drzew będących ustanowionymi lub projektowanymi pomnikami przyrody dopuszcza się prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych;
    c) w odniesieniu do gruntów w obrębie korony drzew będących ustanowionymi lub projektowanymi pomnikami przyrody zakazuje się: niszczenia systemu korzeniowego drzew stanowiących pomniki przyrody poprzez prowadzenie robót ziemnych; prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej, prowadzącej do zanieczyszczenia wód powierzchniowych lub gruntowych, gleby, powietrza atmosferycznego, prowadzącej do zmian stosunków wodnych lub ukształtowania powierzchni ziemi; utwardzania powierzchni gruntu w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzew stanowiących pomniki przyrody; lokalizacji nowych sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej.
16. Dla terenów, na których zlokalizowane są ustanowione lub projektowane pomniki przyrody nieożywionej (głazy) ustala się następujące zakazy: niszczenia i przemieszczania głazu, odkopywania głazu, rycia, malowania napisów i znaków, umieszczania na głazie tablic i napisów, niszczenia mchów i porostów rosnących na głazie.
17. Dla terenów, na których zlokalizowane są zabytki, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) w obrębie nieruchomości, na których zlokalizowane są zabytki, działania inwestycyjne prowadzić należy w porozumieniu i po akceptacji służb konserwatorskich, według obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych;
b) bez zezwolenia służb konserwatorskich nie wolno zabytków przerabiać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian;
c) wyburzenie całości lub części zabytku musi uzyskać zgodę właściwego ministra.

18. Roboty ziemne, prowadzone w obrębie nieruchomości usytuowanych w uwidocznionych na podstawowym rysunku planu orientacyjnych strefach lokalizacji zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, winny być uzgadniane i dokonywane zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi i odrębnymi (w zakresie ochrony dóbr kultury).
19. Z uwagi na wymogi ochrony archeologicznej na pozostałych obszarach objętych niniejszym planem ustala się następujące zasady prowadzenia działalności inwestycyjnej, związanej z wykonywaniem robót ziemnych:
    a) na całym obszarze objętym niniejszym planem, w wypadku odkrycia jakiegokolwiek znaleziska, co do którego zachodzi podejrzenie, że może mieć jakąkolwiek wartość archeologiczną, roboty należy przerwać, a o znalezisku poinformować organ właściwy w sprawach ochrony dóbr kultury na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych;
    b) dla terenów, zlokalizowanych w całości lub części na obszarach nierozpoznanych archeologicznie, ustala się obowiązek nadzoru archeologicznego podczas prowadzenia robót ziemnych związanych z liniowymi inwestycjami komunikacyjnymi i infrastrukturalnymi.

Ustalenia w zakresie uzbrojenia terenów

§7

1. Zaopatrzenie w wodę terenów przeznaczonych pod zainwestowanie – z istniejących i projektowanych wodociągów zbiorowych.
2. Na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych, zwłaszcza na potrzeby upraw oraz na obszarach usytuowanych poza aktualnym zasięgiem wodociągów zbiorowych.
3. Sposób odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych z poszczególnych terenów, na których dopuszcza się zainwestowanie, może być (na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych) realizowany alternatywnie:
    a) za pomocą systemu kanalizacji zbiorowej, odprowadzającego ścieki do właściwej oczyszczalni – w przypadku terenów wymienionych w §8, ust. 4;
    b) do indywidualnych lub grupowych zbiorników bezodpływowych – do czasu realizacji odpowiedniego systemu kanalizacji, o którym mowa w punkcie a) oraz na pozostałych obszarach.
4. Odprowadzanie wód opadowych – na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
5. Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na nawierzchnie utwardzone ciągów komunikacyjnych.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną według warunków określonych przez dystrybutora energii i eksploatatora sieci – z istniejącego systemu energetycznego za pośrednictwem istniejących stacji transformatorowych.
7. Zakłada się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w ilości wynikającej z każdorazowego zapotrzebowania.

8. Zakłada się, że w razie konieczności wydzielenia odrębnych działek, przeznaczonych dla realizacji stacji transformatorowych obsługujących tereny przeznaczone pod zainwestowanie, na podstawie ustaleń niniejszego planu mogą one zostać wydzielona na każdym terenie, którego przeznaczenie lub funkcja wymaga zasilania w energię elektryczną lub na terenach przyległych.
9. Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się strefy wyłączone z zabudowy o następujących parametrach:
   a) dla linii 220 kV – 37 m od osi słupów projektowanej linii (z każdej strony);
   b) dla linii 110 kV – 19 m osi słupów istniejących linii (z każdej strony);
   c) dla linii 15 kV – 5 m osi słupów istniejących linii (z każdej strony) – nie uwidocznione w rysunku planu.
10. Zaopatrzenie w energię cieplną z kotłowni indywidualnych; w miarę możliwości, zwłaszcza na obszarach gęsto zainwestowanych oraz dla zespołów obiektów realizujących funkcje publiczne, zaleca się realizację zbiorowych systemów zaopatrzenia w energię cieplną, które ułatwiają zastosowanie rozwiązań i technologii proekologicznych.
11. Zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii cieplnej (takich jak: gaz przewodowy lub butlowy, olej opałowy, energia elektryczna, biomasa lub alternatywne źródła energii odnawialnej).
12. Niezależnie od zasad lokalizacji nowej zabudowy, określonych w ustaleniach niniejszego planu, zainwestowanie terenów, realizujące ustalone dla nich przeznaczenie, należy sytuować względem istniejących urządzeń podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, oraz w sposób, który nie będzie utrudniał czynności eksploatacyjnych, wykonywanych dla tej infrastruktury.
13. Na uwidocznionych na podstawowym rysunku planu obszarach zmeliorowanych ustala się zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych w sposób, który uniemożliwia prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym np. przegradzania kanałów melioracyjnych lub posadowienia budynków na rurociągach drenarskich.
14. Rzeczywisty przebieg istniejących rurociągów drenarskich, warunkujący usytuowanie projektowanych budynków i budowli, winien być rozpoznany w oparciu o informacje uzyskane od organu odpowiedniego w sprawach ewidencji urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Rozdział II
Ustalenia ogólne dla terenów o różnym przeznaczeniu

§8

1. W niniejszym planie określa się następujące kategorie funkcjonalne terenów:
   a) **tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszanej** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **MnM** i **MmM**;
   b) **tereny mieszkalnictwa rolniczego i zabudowy zagrodowej** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **MR**;
   c) **tereny mieszkalnictwa letniskowego, rekreacji i wypoczynku** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **ML**;
   d) **tereny usług publicznych** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **Up**;
   e) **tereny usług komercyjnych** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **Uk**;
   f) **tereny produkcji pozarolniczej i składów** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **PS**;

g) **tereny obiektów i urządzeń infrastruktury** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **WZ, NO, NU** i **TE**;
h) **tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **KS**;
i) **tereny użytków rolnych** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **R**;
j) **tereny lasów i dolesień** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **LS**;
k) **tereny zieleni urządzonej** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **ZP** i **ZC**;
l) **tereny dróg publicznych** – oznaczone w rysunkach planu symbolami: **KG, KZ, KL** i **KD**.

2. Dla wymienionych w ust. 1. kategorii funkcjonalnych terenów określa się (w §9-20) przeznaczenie i zasady zagospodarowania, które, z zastrzeżeniem ust. 12, obowiązują na całym obszarze objętym niniejszym planem dla wszystkich terenów należących do danej kategorii, chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
3. W wypadku zainwestowania terenów pod zabudowę przeznaczoną na pobyt ludzi, na zasadach określonych w niniejszym planie, ustala się minimalny zakres uzbrojenia nieruchomości, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę pitną oraz gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.
4. Dla kategorii funkcjonalnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, wymienionych w ust. 1, punkty od a) do h), zaleca się uzupełnienie uzbrojenia terenów o: kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, infrastrukturę telekomunikacyjną, gaz przewodowy oraz ewentualnie inne media związane z funkcjami realizującymi podstawowe i/lub uzupełniające przeznaczenie terenów.
5. Ustala się, że dla całego obszaru objętego opracowaniem, podstawę do tworzenia gminnego zasobu nieruchomości oraz podstawę do ewentualnego wywłaszczenia gruntów w związku z realizacją inwestycji celu publicznego, stanowi jedynie określenie **przeznaczenia podstawowego** danego terenu pod inwestycje celu publicznego.
6. Do dróg na terenach zabudowy (ulice) zalicza się odcinki dróg publicznych przyległe do terenów należących do kategorii funkcjonalnych, o których mowa w ust 4; pozostałe odcinki dróg publicznych zalicza się do dróg poza terenami zabudowy.
7. Dla wszystkich terenów przyległych do dróg publicznych, na których niniejszy plan dopuszcza zainwestowanie, ustala się minimalne odległości zabudowy od dróg publicznych jak następuje:
   a) **drogi główne (KG):** 10 m od krawędzi jezdni na terenach zabudowy oraz 25 m od krawędzi jezdni poza terenami zabudowy;
   b) **drogi zbiorcze (KZ):** 8 m od krawędzi jezdni na terenach zabudowy oraz 20 m od krawędzi jezdni poza terenami zabudowy;
   c) **drogi lokalne (KL):** 6 m od krawędzi jezdni na terenach zabudowy oraz 15 m od krawędzi jezdni poza terenami zabudowy;
   d) **drogi dojazdowe (KD):** 6 m od krawędzi jezdni na terenach zabudowy oraz 15 m od krawędzi jezdni poza terenami zabudowy;
8. Dla wszystkich terenów, o których mowa w ust 4, w przypadku gdy:
   a) na co najmniej jednej działce sąsiedniej istnieje zabudowa pozwalająca na ustalenie linii zabudowy na zasadzie kontynuacji – projektowaną zabudowę należy sytuować w tych liniach, z zastrzeżeniem, że odległość projektowanej zabudowy od drogi nie będzie mniejsza niż określona w ust. 7;
   b) na działkach sąsiednich brak jest istniejącej zabudowy pozwalającej na ustalenie linii zabudowy na zasadzie kontynuacji – zaleca się zachowanie odległości projektowanej zabudowy od dróg publicznych odpowiednio: od dróg głównych **(KG)** – 25 m; od dróg zbiorczych **(KZ)** – 15 m; od dróg lokalnych i dojazdowych **(KL i KD)** – 10 m.

9. Zakazuje się realizacji nowych wjazdów oraz dojazdów do działek przeznaczanych pod zainwestowanie z dróg głównych (**KG**) oraz zbiorczych (**KZ**) w przypadku, gdy są to drogi poza terenami zabudowy, a w przypadku, gdy są to drogi na terenach zabudowy – istniejące wjazdy i dojazdy do poszczególnych działek przeznaczanych pod zainwestowanie mogą funkcjonować na zasadach tymczasowych, do czasu modernizacji tych dróg zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
10. W pasie o szerokości 100 m od osi torów I rzędnej linii kolejowej, po obu jej stronach, dla terenów innych niż wyznaczone w §22, ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, z wyjątkiem obiektów obsługi kolei.
11. Ilość kondygnacji budynków określana w niniejszym planie w ramach zasad zagospodarowania poszczególnych kategorii terenów oznacza odpowiednio: 1 kondygnacja = parter; 1,5 kondygnacji = parter + poddasze użytkowe; 2 kondygnacje = parter + piętro; 2,5 kondygnacji = parter + piętro + poddasze użytkowe; 3 kondygnacje = parter + 2 piętra; 3,5 kondygnacji = parter + 2 piętra + poddasze użytkowe; ewentualnego podpiwniczenia w liczbie kondygnacji nie uwzględnia się, lecz dopuszcza się je każdorazowo, gdy warunki posadowienia budynku na to pozwalają.
12. Ustalenia niniejszego planu, inne niż określenie kategorii funkcjonalnej, nie obowiązują w stosunku do obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które zachowują moc zgodnie z ustaleniami §27, ust. 2.

§9

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **zabudowy mieszkaniowej i mieszanej** (mieszkalno-usługowej) ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje:
   a) mieszkalnictwa jednorodzinnego (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **MnM**);
   b) mieszkalnictwa oraz nieuciążliwych usług komercyjnych i/lub publicznych (tereny oznaczony w rysunkach planu symbolami **MmM**).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt a), ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje nieuciążliwych usług komercyjnych, realizowane w powiązaniu z zabudową mieszkalną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje nieuciążliwej, usługowej działalności rzemieślniczej, realizowane w powiązaniu z zabudową mieszkalną lub usługową.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji inwestycji i/lub działalności gospodarczej, zakwalifikowanych w przepisach szczególnych i odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
5. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1 na odrębne własności, dokonany zgodnie z następującymi zasadami:
   a) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej;
   b) minimalne wymiary każdej z wydzielanych działek – umożliwiające lokalizację zabudowy realizującej przeznaczenie terenu w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi odnośnie gabarytów i usytuowania zabudowy;
6. Spełnienie warunku, o którym mowa w pkt-cie 5 ust. b), winno być wykazane w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, wykonany na potrzeby projektowanej zabudowy, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
   a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy

projektowanej (warunek ten nie dotyczy minimalnych odległości zabudowy od dróg publicznych);

b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; w przypadku gdy działki sąsiednie są zainwestowane – lokalizację projektowanych obiektów w miarę możliwości dostosować do usytuowania zabudowy istniejącej; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;

c) **forma projektowanych obiektów:** forma projektowanych **budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz obiektów w całości przeznaczonych na cele usług:** max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji; forma projektowanych **budynków jednorodzinnych:** max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5 kondygnacji, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do najbliższej, przyległej drogi publicznej;

d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§10

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **mieszkalnictwa rolniczego i zabudowy zagrodowej (MR)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego oraz inne, nieuciążliwe funkcje związane z produkcją rolną (w tym np.: agroturystyka, przetwórstwo rolno-spożywcze itp.), realizowane w zabudowie zagrodowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje nieuciążliwych usług komercyjnych oraz nieuciążliwe funkcje produkcji pozarolniczej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje mieszkalnictwa, mieszkalnictwa letniskowego oraz usług publicznych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji inwestycji i/lub działalności gospodarczej, zakwalifikowanych w przepisach szczególnych i odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
5. Realizacja przeznaczenia uzupełniającego oraz dopuszczalnego terenów, o których mowa w ust. 1, możliwa jest jedynie pod warunkiem, że sumaryczna powierzchnia gruntu już wyłączonego oraz wyłączanego z produkcji rolnej w związku z realizacją nowej inwestycji, realizującej przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne, dla każdego terenu z osobna nie przekroczy wartości, dla których, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, wymagane jest pozwolenie na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
6. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany zgodnie z następującymi zasadami:
   a) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej;
   b) minimalne wymiary każdej z wydzielanych działek – umożliwiające lokalizację zabudowy realizującej przeznaczenie terenu w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi odnośnie gabarytów i usytuowania zabudowy.
7. Spełnienie warunku, o którym mowa w pkt-cie 6 ust. b), winno być wykazane w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, wykonany na potrzeby projektowanej zabudowy, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych i odrębnych.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
   a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
   b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; z zastrzeżeniem konieczności dostosowania do funkcji i usytuowania obiektów zlokalizowanych na działkach sąsiednich, stosować następujące zasady strefowania funkcji: **budynki mieszkalne i usługowe** – lokalizowane w „strefie mieszkalnej", to znaczy w pasie terenu o szerokości 30 m, przyległym do drogi publicznej; **budynki inwentarskie, gospodarcze i składowe** – lokalizowane w głębi działek, poza „strefą mieszkalną"; w wypadku istniejących gospodarstw zlokalizowanych w głębi działek z indywidualnymi dojazdami od drogi publicznej, lokalizacja projektowanych obiektów dla tych gospodarstw powinna uwzględniać funkcję obiektów istniejących, zlokalizowanych na działkach sąsiednich, w sposób pozwalający na minimalizację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
   c) **forma projektowanych obiektów:** max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5 kondygnacji, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do najbliższej, przyległej drogi publicznej;
   d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§11

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **mieszkalnictwa letniskowego rekreacji i wypoczynku (ML)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje budownictwa letniskowego, mieszkalnictwa niskiej intensywności oraz rekreacji i wypoczynku.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje nieuciążliwych usług komercyjnych handlu, rozrywki, gastronomii, sportu, rekreacji i wypoczynku oraz usług publicznych sportu, rekreacji i wypoczynku, kultury oraz bezpieczeństwa publicznego.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji inwestycji i/lub działalności gospodarczej, zakwalifikowanych w przepisach szczególnych i odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji obiektów związanych z chowem i/lub hodowlą zwierząt, za wyjątkiem adaptacji, modernizacji i rozbudowy obiektów inwentarskich w istniejących zagrodach.
5. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany zgodnie z następującymi zasadami:
   c) wydzielane działki muszą mieć dostęp o drogi publicznej;
   d) minimalne wymiary każdej z wydzielanych działek – umożliwiające lokalizację zabudowy realizującej przeznaczenie terenu w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi odnośnie gabarytów i usytuowania zabudowy.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
   e) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
   f) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; w przypadku gdy działki sąsiednie są zainwestowane – lokalizację projektowanych obiektów w miarę możliwości dostosować do usytuowania zabudowy istniejącej; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
   g) **forma projektowanych obiektów:** forma projektowanych **budynków mieszkalnych budynków letniskowych, mieszkalnych i usługowych:** max. wysokość budynków – 1,5 kondygnacji, budynki gospodarcze – 1 kondygnacja; dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do najbliższej, przyległej drogi publicznej;
   h) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** zakaz realizacji ogrodzeń pełnych powyżej wysokości 30 cm od poziomu terenu; dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§12

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **usług publicznych (Up)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje następujących rodzajów usług publicznych: oświaty, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego i administracji.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje mieszkalnictwa dla personelu usług publicznych, o których mowa w ust. 1, oraz funkcje usług komercyjnych, których funkcjonowanie nie powoduje kolizji z funkcją realizującą przeznaczenie podstawowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie alternatywne pod funkcje mieszkalnictwa oraz usług komercyjnych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji inwestycji i/lub działalności gospodarczej, zakwalifikowanych w przepisach szczególnych i odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, realizacja przeznaczenia alternatywnego na danym terenie może nastąpić w następujących warunkach:
   a) teren ten został zbyty w całości właścicielowi, który nie jest podmiotem usług publicznych lub
   b) podmiot usług publicznych zaniechał prowadzenia usług publicznych na danym terenie.
6. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o projekt zagospodarowania terenu pod zabudowę o funkcji realizującej przeznaczenie terenów, opracowany zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:

a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
c) **forma projektowanych obiektów:** max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji (nie dotyczy wież kościelnych;
d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§13

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **usług komercyjnych (Uk)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje wszelkiego rodzaju usług komercyjnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje mieszkalne, administracyjne i socjalne, związane lub nie powodujące kolizji z funkcjami realizującymi przeznaczenie podstawowe oraz funkcje usług publicznych nie powodujące kolizji z funkcjami realizującymi przeznaczenie podstawowe.
3. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o projekt zagospodarowania terenu pod zabudowę o funkcji realizującej przeznaczenie terenów, opracowany zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
   a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
   b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
   c) **forma projektowanych obiektów:** max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji; forma budynków realizowanych na podstawie projektów typowych: dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do najbliższej, przyległej drogi publicznej;
   d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§14

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **produkcji pozarolniczej i składów (PS)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje wszelkiego rodzaju produkcji pozarolniczej, baz i składów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje usług komercyjnych, których lokalizacja lub funkcjonowanie nie powoduje kolizji z funkcjami realizującymi przeznaczenie podstawowe.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie alternatywne pod funkcje usług komercyjnych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, realizacja przeznaczenia alternatywnego na danym terenie może nastąpić w sytuacji, gdy właściciel terenu zaniechał realizacji przeznaczenia podstawowego na całym, danym terenie.
5. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o projekt zagospodarowania terenu pod zabudowę o funkcji realizującej przeznaczenie terenów, opracowany zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
   a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
   b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
   c) **forma projektowanych obiektów:** max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji;
   d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§15

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **obiektów i urządzeń infrastruktury** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje:
   a) obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **WZ**);
   b) składowiska komunalnych odpadów stałych (teren oznaczony w rysunkach planu symbolami **NO**);
   c) oczyszczalni ścieków (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **NU**);
   d) obiektów i urządzeń elektroenergetyki (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **TE**).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje administracyjne i socjalne, związane z funkcjami realizującymi przeznaczenie podstawowe.
3. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o projekt zagospodarowania terenu pod zabudowę o funkcji realizującej przeznaczenie terenów, opracowany zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:

a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
b) **lokalizacja projektowanych obiektów** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
c) **forma projektowanych budynków:** w miarę możliwości dostosowana do charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie oraz możliwie najmniej ingerująca w krajobraz; max. wysokość budynków – 1,5 kondygnacji;
d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej, zielonych skarp lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§16

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **obiektów i urządzeń obsługi komunikacji (KS)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje: baz i składów związanych z obsługą komunikacji i pojazdów, infrastruktury kolejowej, oraz usług komercyjnych handlu, hotelarstwa, gastronomii i rozrywki.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje mieszkalne, administracyjne i socjalne, związane z funkcjami realizującymi przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie alternatywne pod funkcje produkcji pozarolniczej i składów.
4. Ograniczeń dla realizacji przeznaczenia alternatywnego na terenach, o których mowa w ust. 1, nie ustala się.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
   a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
   b) **lokalizacja projektowanych obiektów** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
   c) **forma projektowanych obiektów:** w miarę możliwości dostosowana do charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie oraz możliwie najmniej ingerująca w krajobraz; max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji;
   d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§17

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **użytków rolnych** (R) ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje upraw polowych i użytków zielonych oraz wszelkiego rodzaju upraw i hodowli zwierząt, zaliczonych do działów produkcji rolnej w przepisach szczególnych i odrębnych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje mieszkalnictwa rolniczego, oraz inne funkcje związane z produkcją rolną (w tym np.: agroturystyka, budynki gospodarcze i inwentarskie, przetwórstwo rolno-spożywcze itp.).
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje usług publicznych (w tym: oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, opieki nad zwierzętami, sportu i rekreacji, straży i bezpieczeństwa publicznego oraz cmentarzy) oraz wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej (z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz przewodowy, zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków itp.), związanej z funkcjonowaniem na terenie gminy Stromiec zainwestowania realizującego przeznaczenie terenów ustalone w niniejszym planie.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi, dopuszcza się realizację wszelkiego rodzaju zagospodarowania, które odpowiada funkcji gruntów rolnych (w tym także: infrastruktury technicznej na potrzeby gospodarki rolnej, dróg dojazdowych do pól, zbiorników wodnych o funkcji retencyjnej i produkcji rybnej itd.).
5. Istniejące enklawy leśne oraz zadrzewienia śródpolne, zlokalizowane na terenach, o których mowa w ust. 1, zaleca się zachować ze względu na ich funkcję przeciwerozyjną oraz jako stałe elementy krajobrazu.
6. Realizacja przeznaczenia uzupełniającego terenów, o których mowa w ust. 1, możliwa jest, z zastrzeżeniem ust. 8, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
   a) sumaryczna powierzchnia gruntów rolnych, zlokalizowanych na obszarze gminy Stromiec i stanowiących własność inwestora realizującego przeznaczenie uzupełniające, wynosi 1 ha.
   b) działka, na której mają być realizowane funkcje, o których mowa w ust. 2 ma dostęp do drogi publicznej;
   c) istniejące lub projektowanie uzbrojenie tej działki obejmuje co najmniej: zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie ścieków oraz zaopatrzenie w energię elektryczną;
   d) projektowana zabudowa stanowi uzupełnienie ciągu zabudowy istniejącej (tzn. co najmniej jedna działka sąsiednia, obsługiwana z tej samej drogi publicznej, jest zainwestowana pod funkcje realizujące przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne).
7. Warunek określony w ust. 6 pkt d) nie obowiązuje w wypadku, gdy przeznaczenie uzupełniające ma być realizowane w obrębie gospodarstwa rolnego o sumarycznym areale przekraczającym 5 ha.
8. Dla działek, na których ma być realizowane przeznaczenie uzupełniające, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
   b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; z zastrzeżeniem konieczności dostosowania do funkcji i usytuowania obiektów zlokalizowanych na działkach sąsiednich, stosować następujące zasady strefowania funkcji: **budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej** – lokalizowane w „strefie mieszkalnej", to znaczy w pasie terenu o

szerokości 30 m, przyległym do drogi publicznej; **budynki inwentarskie, gospodarcze i składowe** – lokalizowane w głębi działek, poza „strefą mieszkalną"; w wypadku istniejących gospodarstw zlokalizowanych w głębi działek z indywidualnymi dojazdami od drogi publicznej, lokalizacja projektowanych obiektów powinna uwzględniać funkcję obiektów istniejących, zlokalizowanych na działkach sąsiednich, w sposób pozwalający na minimalizację konfliktów funkcjonalno-przestrzennych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;

c) **forma projektowanych obiektów:** max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do najbliższej, przyległej drogi publicznej;

d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

9. Realizacja przeznaczenia dopuszczalnego terenów, o których mowa w ust. 1, możliwa jest jedynie pod warunkiem, że sumaryczna powierzchnia gruntu już wyłączonego oraz wyłączanego z produkcji rolnej w związku z realizacją nowej inwestycji, realizującej przeznaczenie dopuszczalne, dla każdego terenu z osobna nie przekroczy wartości, dla których, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, wymagane jest pozwolenie na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Dla działek, na których ma być realizowane przeznaczenie dopuszczalne, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;

b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;

c) **forma projektowanych obiektów:** budynki realizujące funkcję usług publicznych: max. wysokość budynków – 2,5 kondygnacji; dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%; forma obiektów i urządzeń infrastruktury – w miarę możliwości dostosowana do charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie oraz możliwie najmniej ingerująca w krajobraz;

d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu; zaleca się stosowanie w miarę możliwości zieleni izolacyjnej lub innych elementów zagospodarowania, które mogą poprawić relacje obiektów realizujących przeznaczenie terenu z otoczeniem; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§18

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **lasów i dolesień (LS)** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje gospodarki leśnej.

2. Do kategorii funkcjonalnej lasów i dolesień należą następujące obszary, dla których obowiązują zróżnicowane zasady zagospodarowania:
   a) obszary zalesione, definiowane zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi w oparciu o stan faktyczny oraz
   b) obszary wskazane do dolesień.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, dopuszcza się realizację wszelkiego rodzaju zagospodarowania, które zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi odpowiada funkcji gruntów leśnych.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być, na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz odpowiednimi planami urządzenia lasu, wykorzystane dla celów turystyki i wypoczynku, przy czym w przypadku terenów prywatnych – odbywać się to może za zgodą ich właściciela; w przypadku terenów Lasów Państwowych – z zachowaniem następujących warunków:
   a) rowerowy i pieszy ruch turystyczny może odbywać się po istniejących ścieżkach z dopuszczeniem swobodnej, pieszej penetracji lasu, o ile nie obowiązują szczególne zakazy, wydane na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych;
   b) samochodowy ruch turystyczny może odbywać się wyłącznie z wykorzystaniem dróg publicznych oraz parkingów leśnych i innych, urządzonych miejsc przeznaczonych dla obsługi takiego ruchu.
5. Zagospodarowanie i gospodarka leśna prowadzona na obszarach, o których mowa w ust. 2, pkt a) winno być prowadzone w oparciu o odpowiednie plany urządzenia lasu oraz z uwzględnieniem wymogów określonych dla lasów ochronnych – dla terenów na których zostały ustanowione.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się zalesiania gruntów w odległości mniejszej niż 3 m od brzegu istniejących rowów melioracyjnych i naturalnych cieków powierzchniowych oraz 10 m od rurociągów drenarskich.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 2, pkt b), na zasadzie zagospodarowania tymczasowego (przez czas nieokreślony) dopuszcza się zachowanie, modernizację lub adaptację istniejących obiektów zabudowy zagrodowej w obrębie istniejących działek stanowiących części indywidualnych gospodarstw rolnych.
8. Na terenach, o których mowa w ust. 2, pkt b), na zasadzie zagospodarowania tymczasowego (przez czas nieokreślony) dopuszcza się zagospodarowanie pod funkcję upraw polowych.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, pkt b), ustala się następujące zasady zagospodarowania realizującego ich przeznaczenie:
   a) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
   b) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
   c) **forma projektowanych obiektów:** max. wysokość budynków: budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe – 2,5 kondygnacji, budynki gospodarcze i usługowe – 1,5 kondygnacji; dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%, z kalenicą zasadniczej bryły dachu równoległą do najbliższej, przyległej drogi publicznej;
   d) **pozostałe elementy zagospodarowania działek zabudowanych:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami

realizującymi przeznaczenie terenu; pozostałe zasady zagospodarowania działek – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;

e) **pozostałe elementy zagospodarowania terenów:** dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich planach urządzenia lasu, urządzanie punktów widokowych, miejsc wypoczynku i biwakowania; dopuszcza się modernizację, przebudowę i budowę elementów sieci wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z gospodarką wodno-ściekową, energetyką i telekomunikacją, związanych z funkcjonowaniem na terenie gminy Stromiec wszelkiego zainwestowania realizującego przeznaczenie terenów ustalone w niniejszym planie.

§19

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **zieleni urządzonej** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje:
   a) skwerów, parków wiejskich (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **ZP**);
   b) cmentarzy (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **ZC**).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, punkt a), ustala się przeznaczenie dopuszczalne pod funkcje usług publicznych i/lub komercyjnych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, punkt a), zakazuje się lokalizacji inwestycji i/lub działalności gospodarczej, zakwalifikowanych w przepisach szczególnych i odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, punkt b), ustala się przeznaczenie uzupełniające pod funkcje usług publicznych (kultu religijnego).
5. Realizacja przeznaczenia dopuszczalnego terenów, o którym mowa w ust. 2, możliwa jest jedynie pod warunkiem, że sumaryczna powierzchnia gruntu już wyłączonego oraz wyłączanego z produkcji rolnej w związku z realizacją nowej inwestycji, realizującej przeznaczenie dopuszczalne, dla każdego terenu z osobna nie przekroczy wartości, dla których, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, wymagane jest pozwolenie na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
6. Dopuszcza się wewnętrzny podział terenów, o których mowa w ust. 1, na odrębne własności, dokonany w oparciu o koncepcję zagospodarowania danego terenu pod funkcje realizujące przeznaczenie terenów, opracowaną z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) wartościowy drzewostan do zachowania;
   b) dopuszcza się prowadzenie wycinek drzew i krzewów oraz innych zabiegów w wypadku, gdy mają charakter pielęgnacyjny lub poprawiający estetykę i/lub funkcjonalność zagospodarowania realizującego przeznaczenie terenów;
   c) wycinkę niezbędną dla lokalizacji inwestycji realizujących przeznaczenie uzupełniające i/lub dopuszczalne należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
   d) dopuszcza się lokalizację ścieżek dla komunikacji pieszej i rowerowej;
   e) **zabudowa istniejąca:** dopuszcza się zachowanie, wymianę, modernizację, adaptację i rozbudowę istniejących budynków, przy założeniu, że ewentualne działania inwestycyjne prowadzone będą na zasadach określonych niżej dla zabudowy projektowanej;
   f) **lokalizacja projektowanych obiektów:** ograniczona minimalnymi odległościami zabudowy od dróg publicznych; pozostałe zasady lokalizacji obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
   g) **forma projektowanych obiektów:** max. wysokość budynków – 2,5; kondygnacji; dachy nachylone pod kątem w zakresie 30-45%;

h) **pozostałe elementy zagospodarowania terenów:** dopuszcza się, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi i szczególnymi, lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenu oraz związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenów przyległych.

§20

1. Dla wszystkich terenów należących do kategorii funkcjonalnej **dróg publicznych** ustala się przeznaczenie podstawowe pod funkcje:
   a) dróg publicznych kategorii funkcjonalnej **dróg głównych** (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **KG**);
   b) dróg publicznych kategorii funkcjonalnej **dróg zbiorczych** (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **KZ**);
   c) dróg publicznych kategorii funkcjonalnej **dróg lokalnych** (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **KL**);
   d) dróg publicznych kategorii funkcjonalnej **dróg dojazdowych** (tereny oznaczone w rysunkach planu symbolami **KD**).
2. Dla dróg, o których mowa w ust 1, punkty a) – d) ustala się, że szerokość w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod te drogi, w przypadku działalności inwestycyjnej, związanej z modernizacją poszczególnych dróg oraz z lokalizacją nowej zabudowy wzdłuż tych dróg, określane mają być każdorazowo na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.
3. W wypadku dróg kategorii funkcjonalnych **KG** i **KZ**, granice inwestycji polegających na remoncie lub modernizacji tych dróg, ustalane w oparciu o określone w niniejszym planie orientacyjne linie rozgraniczające dróg, winny być każdorazowo wyznaczone w sposób, który nie będzie powodował zajęcia nowych obszarów, dla których wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
4. Istniejące skrzyżowania dróg kategorii funkcjonalnych **KG** i **KZ** z innymi drogami, o ile nie spełniają warunków określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, mogą funkcjonować jedynie na zasadach tymczasowych, do czasu modernizacji tych dróg zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5. Funkcją dróg kategorii **KL** i **KD** jest obsługa terenów o funkcji produkcji rolnej i leśnej oraz terenów zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   a) nawierzchnie wszystkich jezdni utwardzone;
   b) pozostałe nawierzchnie utwardzone w miejscach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego;
   c) ewentualna zieleń towarzysząca, realizowana na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych (z wykluczeniem nasadzeń topoli) oraz w powiązaniu z zagospodarowaniem terenów przyległych; w przypadku zadrzewień przydrożnych zrealizowanych za pomocą topoli zaleca się ich wymianę gatunkową.
   d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń wszelkiego rodzaju infrastruktury technicznej, związanej z funkcjami realizującymi przeznaczenie terenów przyległych, w tym rowów melioracyjnych;
   e) pozostałe zasady projektowania i budowy dróg (w tym np.: promienie łuków, profile dróg, szerokości rowów i chodników, rozmieszczenie elementów infrastruktury, itp.) – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Rozdział III
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych sołectw

§21

1.0 Biała Góra

1. Na obszarze sołectwa **Biała Góra**, oznaczonego w rysunkach planu numerem **1.0**, wyznacza się teren **R.1.1**, dla którego poza ustaleniami ogólnymi obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania.
2. Dla terenu R.1.1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania: ze względu lokalizację w obrębie terenu zalewowego doliny rzeki Pilicy, ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli, z zastrzeżeniem przypadków, w których zainwestowanie takie dopuszczone jest na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

§22

4.0 Boska Wola

1. Na obszarze sołectwa **Boska Wola**, oznaczonego w rysunkach planu numerem **4.0**, wyznacza się teren **MR.4.1**, dla którego poza ustaleniami ogólnymi obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania.
2. Dla terenu MR.4.1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania: w istniejących oraz projektowanych obiektach przeznaczonych na pobyt ludzi – obowiązek stosowania rozwiązań technicznych zmniejszających uciążliwość hałasu związanego z funkcjonowaniem I rzędnej linii kolejowej do poziomu zgodnego z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§23

10.0 Ksawerów Stary

1. Na obszarze sołectwa **Ksawerów Stary**, oznaczonego w rysunkach planu numerem **10.0**, wyznacza się teren **NU.10.1**, dla którego poza ustaleniami ogólnymi obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania.
2. Dla terenu NU.10.1 ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania: rozbudowa istniejącego wysypiska odpadów stałych – możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych i odrębnych odnośnie lokalizacji wysypisk odpadów komunalnych.

§24

Dla pozostałych terenów (nie wymienionych odrębnie w przepisach niniejszego rozdziału), w zakresie ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania obowiązują tylko ustalenia ogólne.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe i przejściowe

§25

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% dla nieruchomości zlokalizowanych na obszarach oznaczonych w szczegółowym rysunku planu symbolami: **ww.10%** oraz odpowiednim oznaczeniem graficznym.

2. W przypadku nieruchomości zlokalizowanych na obszarach, o których mowa w ust. 1., a których właściciele przekażą nieodpłatnie na rzecz gminy te ich części, które zostaną wydzielone pod drogi publiczne sieci lub urządzenia infrastruktury lub inne inwestycje celu publicznego, stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości obniża się do wartości 0%.

§26

Obowiązywanie ustaleń planu dotyczących stref wyłączonych z zabudowy oraz stref ograniczeń w zainwestowaniu, z zastrzeżeniem ust. 2, ogranicza się do czasu, w którym ustaną uwarunkowania powodujące ustalenie strefy, co w wypadku niniejszego planu oznacza zmianę lokalizacji, likwidację lub ostateczne wyłączenie z eksploatacji istniejących obiektów, urządzeń lub sieci, z których funkcjonowaniem związane jest istnienie ustalonych w niniejszym planie stref wyłączonych z zabudowy.

§27

1. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:
   a) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec, uchwalonego Uchwałą nr XXIII/62/81 Rady Narodowej Gminy w Stromcu z dnia 24 września 1981 r.;
   b) miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów letniskowych w Białej Górze, uchwalonego Uchwałą nr XXV/72/82 Gminnej Rady Narodowej w Stromcu z dnia 21 października 1982 r.;
   c) zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec w sołectwie Stromiec, uchwalonych Uchwałą nr VI/21/90 Gminnej Rady Narodowej w Stromcu z dnia 28 sierpnia 1990 r.;
   d) zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec w sołectwie Biała Góra, uchwalonych Uchwałą nr VII/28/90 Gminnej Rady Narodowej w Stromcu z dnia 4 października 1990 r.;
   e) zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec w sołectwie Krzemień, uchwalonych Uchwałą nr V/18/91 Rady Gminy w Stromcu z dnia 22 sierpnia 1991 r.;
   f) zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec w sołectwie Boska Wola, uchwalonych Uchwałą nr VII/33/91 Rady Gminy w Stromcu z dnia 14 listopada 1991 r.;
2. Na obszarze objętym niniejszym planem zachowują moc ustalenia:
   a) zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec, uchwalonych Uchwałą nr VII/54/95 Rady Gminy w Stromcu z dnia 28 grudnia 1995 r.;

§28

Uchyla się uchwałę Nr XIII/52/2003 z dnia 26 listopada 2003 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stromiec.

§29

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stromiec.

§30

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Edward Mielniczek