

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO W SOŁECTWIE STRZELCE MAŁE W GMINIE MASŁOWICE**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Gminy Masłowice**

Zlecniodawca: **Gmina Masłowice**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska – Walas**
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4
ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr Dariusz Kiedrzyński

Łódź, listopad 2016 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MASŁOWICE
z dnia2016 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w sołectwie Strzelce Małe w gminie Masłowice

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446), w nawiązaniu do uchwały Nr IX/38/2015 Rady Gminy Masłowice z dnia 26 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Strzelce Małe w gminie Masłowice, Rada Gminy Masłowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w sołectwie Strzelce Małe w gminie Masłowice, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w sołectwie Strzelce Małe - przy drodze krajowej nr 42 relacji Działoszyn – Radomsko - Przedbórz, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice, jako załącznik nr **1**;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Masłowice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, jako załącznik nr **2**;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Masłowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr **3**.

§2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych dla rozbudowy istniejącego zakładu produkcji maszyn rolniczych.

§3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Masłowice;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000 w granicach określonych w §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1: 1000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym, dla którego ustalono przepisy szczegółowe;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, ograniczającą tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni terenu), wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **dopuszczalnym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe przeznaczenie;
- 10) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: schody, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 12) **przebudowie** - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 13) **rozbudowie** - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 14) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części określoną w przepisach odrębnych;
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich obiektów budowlanych będących budynkami i budowlami, z wyłączeniem obiektów liniowych, w ich obrysie zewnętrznym;
- 16) **minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich obiektów budowlanych będących budynkami i budowlami położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 17) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną (rozumianą zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 18) **uciążliwości obiektów i urządzeń** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie obiektów, urządzeń na otoczenie, powodowane emisją gazów i pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.,

a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z funkcjonowaniem tych obiektów i urządzeń;

- 19) **uciążliwości niewykraczającej poza granice działki lub nieruchomości** – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki lub nieruchomości;
- 20) **ogrodzeniach ażurowych** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenia, w których powierzchnia materiałów, z których wykonano przęsła stanowi maksimum 40% całej powierzchni przęsła;
- 21) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 22) **paliwach ekologicznych** - należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 23) **reklamie, tablicy reklamowej, urządzeniu reklamowym, szyldzie** – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych;
- 24) **wielkopowierzchniowej tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 4,0 m²;
- 25) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§4. 1. Integralną częścią ustaleń planu, stanowiących treść uchwały, są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust.1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) klasyfikacja dróg publicznych;
- 7) zasada obsługi komunikacyjnej.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 3, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§5. W granicach obszaru objętego planem ustala się **przeznaczenie oraz linie rozgraniczające**:

- 1) terenu produkcyjno – usługowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-U**;
- 2) terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD– G**.

§6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) obowiązuje nakaz stosowania ogrodzeń zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3;
- 2) w zakresie lokalizowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów obowiązuje:
 - a) zakaz sytuowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldu w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej lub/ i emitującego zmienne światło m.in. typu LED,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P-U dla jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego dopuszcza się: sytuowanie jednego urządzenia reklamowego, tj. totem, pylon itp. lub/ i sytuowanie jednej wielkopowierzchniowej tablicy reklamowej.

§7. 1 Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego poprzez: określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) wzdłuż granic terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P-U wspólnych z terenami zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, dla których może być wymagane przeprowadzenie pełnego postępowania oceny oddziaływania na środowisko z przygotowaniem raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, terenu do którego inwestor ma tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

- 8) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) „Struga Strzelecka” oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) „GW230097”, w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami zawartymi w planie nie nastąpi pogorszenie stanu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Podziemnych;
- 9) obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 – Niecka Miechowska (NW) w ramach, którego obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 10) w przypadku stwierdzenia na obszarze objętym planem urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 11) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 12) na obszarze objętym planem nie występują: urządzenia melioracji wodnych, zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 14) tereny wyodrębnione na rysunku planu nie są normowane akustycznie według przepisów odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu.

§8. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome ani zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków ani włączone do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§9. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:**

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;

- 2) teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowi fragment drogi publicznej - drogi krajowej nr 42 relacji: Działoszyn – Radomsko – Przedbórz, oznaczony symbolem KD - G i wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) na obszarze objętym planem nie wyznacza się dodatkowych terenów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, z zastrzeżeniem zawartym w §15 ust. 1 pkt 7 lit. b.

§10. Na obszarze objętym planem ustala się **parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:**

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

§11. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§12. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§13. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§14. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez:
 - a) drogę krajową nr 42 relacji: Działoszyn – Radomsko – Przedbórz oznaczoną na rysunku planu symbolem KD-G zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem rozdziału ruchu dla samochodów

ciężarowych typu TIR (dostawy i odbiorcy) oraz dla samochodów osobowych pracowników i klientów,

b) drogi wewnętrzne w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P-U;

2) sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi drogi wymienionej w pkt 1 lit. a formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3.

§15. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno - bytowych, gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 1 lit. b,

b) dopuszcza się budowę indywidualnego ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:

a) docelowo obowiązuje odprowadzanie ścieków sanitarnych w zbiorczym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego lokalizowanego na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni lub do lokalizowanej na terenie nieruchomości biologicznej oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodno – prawnego na odprowadzanie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,

c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,

d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach, o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;

3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i / lub w lokalnym układzie sieciowym do istniejących rowów melioracyjnych, cieków lub do ziemi,

b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników, np. poprzez budowę zbiornika retencyjnego,

c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,

- d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota, i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV i stacji transformatorowych 15 kV zlokalizowanych poza obszarem objętym planem oraz w zależności od potrzeb budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia), w tym również wynikających z likwidacji kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
 - b) w przypadku lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działkę o wymiarach 6,0 x 5,0 m² dla stacji wykonaniu wewnątrzowym lub 3,0 x 2,0 m² dla stacji wykonaniu słupowym z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - c) do usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy zgodnej z ustaloną w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach, lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lub po ewentualnej gazyfikacji obszaru wykorzystanie gazu przewodowego;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji, dopuszcza wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych,
 - b) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne zgodnie z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
 - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

- c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P-U zawarte w Rozdziale 3 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
- a) obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości,
 - b) obowiązek wyposażenia terenu w stanowiska selektywnego gromadzenia materiałów i odpadów, odpowiednio do ich rodzajów i możliwości wykorzystania lub unieszkodliwienia oraz bieżące przekazywanie odpadów niebezpiecznych firmom uprawnionym do ich unieszkodliwiania.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenu drogi, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi publicznej drogi.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę produkcyjną, składy, magazyny, usługi (z wykluczeniem usług oświaty i zdrowia) wraz z zabudową towarzyszącą, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty administracyjne, socjalne, inne związane z obsługą przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 lit. a, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (takie jak: stacja paliw, myjnia, stacja napraw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, np. panele fotowoltaiczne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) place manewrowe, składowe, parkingi, dojazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - f) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału nieruchomości w trybie określonym w przepisach odrębnych,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 35,0 m,

- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego – 80°– 90°,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb lokalizacji stacji transformatorowej zgodnie z ustaleniami w §15 ust. 1 pkt 4 lit. b,
 - d) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych dla potrzeb dróg wewnętrznych oraz wynikających z poprawy funkcjonowania istniejącego zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m² z zastrzeżeniem zawartym w pkt 2 lit. c, d;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna – 0,05, maksymalna – 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - d) w zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie eksponowanego widoku z drogi krajowej nr 42 relacji: Działoszyn - Radomsko - Przedbórz, zakazuje się lokalizacji zapleczy od strony tej drogi,
 - e) dla fragmentów terenu położonych w oznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji zieleni izolacyjnej usytuowanej wzdłuż zachodniej granicy działki nr ew. 846/1 oraz wzdłuż wschodniej granicy działki nr ew. 844/2, obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej i zakaz zabudowy,
 - f) poza zielenią zimozieloną, o której mowa w pkt 4, lit. e wzdłuż ogrodzenia sytuowanego we wspólnej granicy z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem R obowiązuje realizacja nasadzeń szpalerowych (drzewa lub/i krzewy) – zieleni o charakterze krajobrazowym,
 - g) dla zastosowanych w terenie urządzeń i technologii w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie, obowiązuje zachowanie norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia itp.),
 - h) obowiązują ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 2,3 m, zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetowych typu słupowo - płytowego, dopuszcza się wyгородzenie niezbędnych części magazynowo–zapleczych związanych z technologią ogrodzeniem pełnym o maksymalnej wysokości 2,5 m,
 - i) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu (w przypadku zagospodarowania w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego) w minimalnej liczbie:
 - obiekty produkcyjne i magazynowe dla samochodów osobowych: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych, dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko – na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty biurowe: 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - obiekty usługowe, w tym handlowe: 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

- dla wymienionego wyżej zagospodarowania obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych,
- j) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych – dojazdowych minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
 - dla ciągów pieszo-jezdnych - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m,
- k) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz obiekty i urządzenia związane z ich funkcjonowaniem, pod warunkiem, że ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów będą zawierać się w ustalonych granicach terenu,
- l) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- m) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę istniejącej zabudowy zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej, usługowej i towarzyszącej ustala się:
 - maksymalna wysokość zabudowy 16,0 m, dla pojedynczych elementów związanych z technologią produkcji (tj. maszty, kominy, dźwigi, silosy itp.) dopuszcza się maksymalną wysokość - 30,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
 - c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy: 20,0 m²,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
 - d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie bieli oraz jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
 - e) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
 - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość - 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 0°-20°.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) drogę publiczną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne: południową linię rozgraniczającą terenu, usytuowaną w odległości od 6,3, m do 0 m od północnej granicy obszaru objętego planem.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§18. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.):

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem P-U – 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-G nie określa się stawki procentowej.

§19. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie miejscowości Strzelce Małe i Kraszewice zatwierdzonego uchwałą Nr XL/175/2013 Rady Gminy Masłowice z dnia 27 września 2013 r. dla fragmentów działek nr ew. 846/1, 846/2, 845, 844/1, 844/2 wchodzących w skład terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 3.R, w granicach określonych w §1 ust. 2 niniejszej uchwały.

§20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Masłowice.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Masłowice