

**UCHWAŁA NR XXII/173/2017
RADY GMINY BLIŻYN**

z dnia 26 czerwca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), po przedłożeniu przez Wójta Gminy Bliżyn, projektu zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn, Rada Gminy Bliżyn po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn uchwalonego Uchwałą Nr VI/47/99 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 29 kwietnia 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bliżyn wraz ze zmianą Nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn, uchwaloną Uchwałą Nr IX/61/2015 Rady Gminy Bliżyn z dnia 29 października 2015 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające**

§ 1. Uchwała się zmianę Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn, zwany dalej „planem”.

§ 2. Plan obejmuje teren całego sołectwa o ogólnej powierzchni ok. 763 ha, położonego w północno-wschodniej części gminy Bliżyn, w granicach określonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) Rysunek planu – stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Skarżysku Kamienna, w skali 1:2 000, określający:
 - granice terenu objętego planem;
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - przeznaczenie terenów, określone symbolami literowo-cyfrowymi;
 - nieprzekraczalne linie zabudowy. Pozostałe oznaczenia określone na rysunku planu, mają charakter orientacyjny lub informacyjny.
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 4.1. Opracowanie niniejszego planu zostało poprzedzone „Opracowaniem ekofizjograficznym do zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn, określającym podstawowe uwarunkowania wynikające z zasobów środowiska naturalnego i ich ochrony, w obrębie terenu objętego planem i uwzględnione w niniejszym planie.

2. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oceniającą rozwiązania przyjęte w planie, został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2016.353 z późn.zm.).

3. Opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, oceniająca skutki ekonomiczne podjęcia niniejszej uchwały.

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

- **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne dotyczące planu, o którym mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Bliżyn, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, zawarty w liniach rozgraniczających i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, możliwe do lokalizacji w granicach terenu, które wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub uzupełniają funkcję podstawową i nie powodują kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- **podziale nieruchomości** – należy przez to rozumieć podział dokonywany w trybie przepisów szczególnych o gospodarce nieruchomościami;
- **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, usług rzemieślniczych (fryzjer, kosmetyczka, krawiec, szklarz, szewc, fotograf, introligator, poligrafia, itp.) projektowanie, doradztwo, wypożyczanie, naprawy i konserwacja sprzętu AGD, RTV i inne, które mogą być lokalizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania bryły budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, schodów, ganków, zadaszeń, tarasów i innych ewentualnych niewielkich elementów elewacji, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2,0 m;
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania bryły budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, schodów, ganków, zadaszeń, tarasów i innych ewentualnych niewielkich elementów elewacji, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2,0 m;
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania bryły budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, schodów, ganków, zadaszeń, tarasów i innych ewentualnych niewielkich elementów elewacji, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2,0 m;
- **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania bryły budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, schodów, ganków, zadaszeń, tarasów i innych ewentualnych niewielkich elementów elewacji, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2,0 m;
- **wysokości obiektu (budynku, zabudowy)** – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar liczony od średniego poziomu terenu do poziomu kalenicy budynku;

- **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji;
- **wskaźniku intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej kondygnacji budynków do powierzchni działki;
- **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016.778 z późn.zm.);
- **studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn, z późniejszymi zmianami, o którym mowa w § 6 ust. 1 uchwały.

§ 6. 1. Celem planu jest zmiana części zapisów obowiązującego planu zatytułowanego Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn”, uchwalonego Uchwałą Nr V/26/2007 Rady Gminy Bliżyn z dnia 25 kwietnia 2007 r., uwzględniających uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn, określone w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn uchwalonego Uchwałą Nr VI/47/99 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 29 kwietnia 1999 r., zmienioną Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bliżyn, z późniejszą zmianą.

2. Opracowanie niniejszego planu jest realizacją uchwały Nr IX/62/2015 Rady Gminy Bliżyn z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn.

§ 7. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **RM.MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjnej, oznaczone symbolem **MN.X**;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **UH,UG,UI**;
- 5) teren zabudowy usługowej turystyki, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **UT.US.UI**;
- 6) teren usług z zakresu kultury, oznaczone symbolem **UK**;
- 7) tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone symbolem **ZL**;
- 8) tereny gruntów rolnych do zalesienia, oznaczone symbolem **ZL.p**;
- 9) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolem **ZŁ**;
- 10) tereny gruntów rolnych, oznaczone symbolem **R**;
- 11) tereny wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 12) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;
- 14) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem **KX**;

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane;

- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) tymczasowe sposoby użytkowania terenu;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 8. 1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

2. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi, poszczególnych terenów oraz zasady obsługi infrastrukturą techniczną, stanowią integralną część ustaleń planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.

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

4. Dla spraw nieuregulowanych ustaleniami niniejszego planu należy stosować ogólnie obowiązujące przepisy odrębne.

§ 9. 1. Obszar objęty planem stanowią tereny zabudowane i grunty rolne w klasach bonitacyjnych RV, RVI, PsV, PsVI i LV, pochodzenia mineralnego i organicznego, nie wymagające w świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn.zm.), uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

2. Dla części terenu gruntów leśnych, przewidywanych do przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne określone w planie, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne:

- decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego OŚ.I.6111-2/06 z dnia 03.04.2006 r.;
- decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego OWŚ-III.7151.12.2.2016 z dnia 9.12.2016 r.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym przyjmuje się do zachowania z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania i uzupełniania nowymi budynkami; pozostałe obiekty w złym stanie technicznym przeznaczają się do sukcesywnej wymiany, na warunkach określonych w niniejszym planie. Dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków lub ich części zlokalizowanych w granicach terenów przewidzianych pod zabudowę, usytuowanych poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem, że lokalizacja ta nie ograniczy sposobu zagospodarowania terenów określonych w planie.

2. W projektach budowlanych nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych należy uwzględnić potrzebę kształtowania zabudowy poprzez stosowanie zwartych form przestrzennych, zharmonizowanych z otoczeniem, nawiązujących charakterem i skalą do nowej zabudowy zlokalizowanej po sąsiedzku.

3. Wysokość projektowanych i przebudowywanych budynków należy ograniczyć:

- mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, jednorodzinnych, rezydencyjnych, do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe w drugiej kondygnacji nadziemnej, o wysokości do 10,5 m. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych z dachami płaskimi, użytkowym poddaszem w trzeciej kondygnacji, jeżeli jest to uzasadnione ekonomicznie, funkcjonalnie i przestrzennie, o wysokości do 12,5 m;

- zamieszkania zbiorowego oraz usługowych z zakresu opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, do trzech kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe w trzeciej kondygnacji nadziemnej, o wysokości do 12,5 m.
- rekreacji indywidualnej, do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe w drugiej kondygnacji nadziemnej, o wysokości do 8,5 m;
- gospodarczych, inwentarskich, garaży do jednej kondygnacji nadziemnej, o wysokości do 7,0 m;
- usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością zastosowania użytkowych poddaszy w drugiej kondygnacji, o wysokości do 11,0 m;
- innych obiektów i urządzeń budowlanych nie wymienionych wyżej, do wysokości wynikającej z funkcji i technologii.

4. Należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowej 20°-45° z możliwością zastosowania naczółków i przyczółków oraz poszerzonych okapów. Dopuszcza się stosowanie dachów o mniejszym niż określone wyżej, nachyleniu połaci dachowej, w tym dachów płaskich. Pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką lub elementami dachówkopodobnymi; pokrycie dachów płaskich: bitumiczne, papowe, membranowe, z tworzyw sztucznych i trawiaste; kolorystyka dachów: odcienie ciemnej czerwieni, ceglaste, brązowe, grafitowe, zielone.

5. Należy zapewnić dbałość o estetykę wykończenia elewacji, stosowanie materiałów wykończeniowych rodzimego pochodzenia, zarówno w bryłach budynków, ogrodzeniach i elementach małej architektury towarzyszącej zabudowie oraz stosowanie stonowanej kolorystyki zabudowy preferującej barwy pastelowe: biel, beże, brązy, rudości, zielenie, z dopuszczeniem pojedynczych elementów kontrastowych wynikających z barw lub logo firmy usługowej.

6. Zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych od strony dróg publicznych; zaleca się dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń frontu działek, nawiązujących do cech architektonicznych budynków.

7. Zaleca się, w przypadku nowych lokalizacji, stosowanie ujednoczonych projektów budowlanych w obrębie kilku sąsiadujących ze sobą działek.

8. Ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni w projektach nowych obiektów budowlanych w ilości nie kolidującej z programem inwestycji, a w przypadku lokalizacji obiektów usługowych, obowiązkowe opracowanie w projekcie budowlanym, projektu zieleni, uwzględniającego ochronę walorów krajobrazowych i estetycznych terenu inwestycji.

9. Wydzielanie nowych działek pod zabudowę musi uwzględniać potrzebę zapewnienia dojazdów i powstawanie działek o parametrach umożliwiających swobodną lokalizację zabudowy, nie mniejszych niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- dla działek w zabudowie wolnostojącej – 800 m² powierzchni działki, – 18,0 m szerokości działki,
- dla działek w zabudowie bliźniaczej – 700 m² powierzchni działki, – 12,0 m szerokości działki,

b) dla zabudowy zagrodowej – 1500 m² powierzchni działki; – 25,0 m szerokości frontu działki,

c) dla zabudowy mieszkaniowej, rezydencyjnej – 2400 m² powierzchni działki; – 25,0 m szerokości frontu działki;

d) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – 2400 m² powierzchni działki; – 25,0 m szerokości frontu działki;

e) dla zabudowy usługowej z zakresu opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej – 2400 m² powierzchni działki; – 25,0 m szerokości frontu działki;

f) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 800 m² powierzchni działki; – 16,0 m szerokości frontu działki;

g) dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo-usługowej – 1000 m² powierzchni działki; – 20,0 m szerokości frontu działki;

h) dla pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z wymaganiami techniczno-technologicznymi obiektów.

10. W zagospodarowaniu działek lub terenów inwestycji należy stosować nieprzekraczalne wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy i minimalne powierzchnie biologicznie czynne, określonej poniżej:

rodzaj zabudowy	powierzchnia zabudowy	intensywności zabudowy	powierzchnia biologicznie czynna
zagrodowa	do 50%	od 0,01 do 1,0	nie mniej niż 30%
mieszkaniowa jednorodzinna	do 30%	od 0,01 do 0,6	nie mniej niż 40%
mieszkaniowa rezydencyjna	do 30%	od 0,01 do 0,6	nie mniej niż 50%
rekreacji indywidualnej	do 20%	od 0,01 do 0,2	nie mniej niż 50%
usługowa, mieszkaniowo – usługowa	do 50%	od 0,01 do 1,0	nie mniej niż 30%
zamieszkania zbiorowego	do 50%	od 0,01 do 1,5	nie mniej niż 30%
usługowa z zakresu opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej	do 50%	od 0,01 do 1,5	nie mniej niż 30%
usługowa z zakresu turystyki i rekreacji	do 20%	od 0,01 do 0,2	nie mniej niż 50%

11. W zagospodarowaniu poszczególnych terenów należy uwzględnić wymagania w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, a w szczególności wymagania dotyczące dróg pożarowych i przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

12. W sytuacji lokalizacji zabudowy na terenach posiadających niekorzystne uwarunkowania fizjograficzne, lokalizacja obiektów budowlanych powinna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem geotechnicznym terenu.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie objętym niniejszym planem wszelkie działania inwestycyjne podlegają obowiązkowi racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, uwzględniającą:

- zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miejscowości, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami, rozwiązań komunikacyjnych oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- oszczędne korzystanie z terenu przy realizacji wszelkich inwestycji,
- konieczność ochrony wód, powietrza i ziemi przed zanieczyszczeniem,
- zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska,
- ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
- przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

2. Teren objęty planem znajduje się w granicach Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (K-ŁOChK), dla którego zostały określone: granice Obszaru, działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów, zakazy obowiązujące na terenie Obszaru oraz zwolnienia z zakazów dla terenów i przedsięwzięć, w Uchwale Nr XXXV/616/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotyczącej wyznaczenia Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 1 października 2013 r., Poz. 3308).

3. Fragment terenu planu, obejmujący północną część sołectwa Zagórze, znajduje się w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Lasy Skarżyskie” o kodzie PLH 260011, przyjętego Decyzją Wykonawczą Komisji Nr 2015/2369 z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przyjęcia dziewiątego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz.U.UE L 2015.338.34 z 23 grudnia 2015 r.). Zgodnie z art. 33 ust 1 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2016.2134 z późn.zm.), na ustanowionych obszarach ochronnych Natura 2000, zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami. Planowane przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, a które nie są bezpośrednio związane z ochroną wyznaczonych obszarów, wymagają przeprowadzenia odpowiedniej oceny oddziaływania na zasadach określonych w Ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2016.353 z późn.zm.).

4. W granicach terenu objętego planem znajduje się użytek ekologiczny (bagno śródleśne), nr ewidencyjny U-063, objęty ochroną Rozporządzeniem Wojewody Świętokrzyskiego Nr 19/2002 z dnia 19 lutego 2002 r w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 25 lutego 2002 r nr 23, poz.291).

5. Południowy fragment terenu objętego planem znajduje się w granicach proponowanego obszaru ochronnego **Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 415 „Górna Kamienna”**, posiadającego dokumentację hydrogeologiczną zatwierdzoną przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, decyzją znak: Go kdh/BJ/489-6079/98 z dnia 01.10.1998 r., wraz z dodatkiem do dokumentacji hydrologicznej określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 415 „Górna Kamienna”, w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych GZWP nr 415 „Górna Kamienna”, zatwierdzonym decyzją znak:DGK-II.4731.2015.AJ z dnia 25 kwietnia 2016 r. Teren znajduje się w proponowanym podobszarze ochrony „B”. Dokumentacja hydrogeologiczna GZWP Nr 415 „Górna Kamienna” zawiera zakazy i zalecenia dotyczące lokalizacji inwestycji niekorzystnie oddziałujących na wody podziemne, na terenie potencjalnych stref ochronnych zbiornika. Obszary ochrony zasobów wód podziemnych, wymagają szczególnej ochrony przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć jakość wód zbiornika, a w szczególności uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej na terenie obszaru oraz ograniczenia lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie posiadających stosownych zabezpieczeń proekologicznych.

6. W granicach terenu objętego planem, część terenów planowanych do zabudowy, jest zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i terenów przewidzianych ustaleniami planu do zalesienia. Na terenach tych wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 12,0 m od granicy działki leśnej lub przewidywanej do zalesienia. W uzasadnionych przypadkach wynikających z parametrów działki dopuszcza się zbliżenie zabudowy do ściany lasu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Dla terenów zabudowy obowiązują wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyrażone wskaźnikami hałasu $L_{Aeq D}$, $L_{Aeq N}$ w dB, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U.2014.112). Wartości te nie powinny przekroczyć:

- dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (RM.MN) jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielofunkcyjnej (MN i MN.X) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- dla terenów zabudowy usługowej i usługowej turystyki, sportu i rekreacji (UH.UG.UI i UT.US.UI) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

8. W granicach terenu objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych do realizacji ustaleniami niniejszego planu.

9. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny objęte ochroną wyznaczone na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, t.j.:

- tereny parków krajobrazowych, rezerwatów;
- tereny stref ochrony ujęć wody;
- tereny stanowiące obszary ograniczonego użytkowania;
- tereny zmeliorowane.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach terenu objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie art. 6, ust. 1, pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 z późn.zm.) oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

2. Na terenie objętym planem trwają badania wynikające z realizacji programu archeologicznego zdjęcia Polski. Przypadkowe znaleziska, mające cechy zabytku archeologicznego, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 z późn.zm.), wymagają powiadomienia organów samorządowych i Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Kielcach.

3. W granicach terenu objętego planem znajduje się Miejsce Pamięci Narodowej – zbiorowa mogiła masowo rozstrzelanych w dniu 29 czerwca 1940 r. patriotów polskich z rejonu Iłży i Starachowic, wymagająca objęcia ochroną, poprzez uporządkowanie i właściwą ekspozycję.

4. Obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu postulowanego do objęcia ochroną w ramach Parku Kulturowego Doliny Rzeki Kamiennej, stanowiącego formę dziedzictwa kulturowego Staropolskiego Okręgu Przemysłowego.

§ 13. Ustalenia dotyczące potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Wyznacza się w planie teren przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujący teren oznaczony symbolem UH.UG.UI.

2. Teren ten stanowiący centrum usług ogólnodostępnych integrujących mieszkańców i gości, stanowiący wizytówkę miejscowości, należy kształtować z zapewnieniem dbałości o ich wygląd estetyczny, uzyskany poprzez zastosowanie w projekcie i zagospodarowaniu terenu:

- estetycznych rozwiązań nawierzchni ciągów pieszych i pieszo-jezdnych,
- atrakcyjnych form zieleni niskiej i wysokiej,
- małej architektury, elementów wody, rzeźby,
- jednolitego systemu oświetleniowego, w tym eksponujące elementy wymagające ekspozycji,
- ujednoliczonego systemu pojemników na śmieci, ławek, kiosków usługowo-handlowych, punktów informacyjno-reklamowych itp.

§ 14. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów W granicach terenów objętych planem nie znajdują się tereny objęte ochroną wyznaczone na podstawie odrębnych przepisów, t.j.:

- ustanowione obszary i tereny górnicze;

- obszary szczególnego zagrożenia powodzą;
- tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 15. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. W granicach terenów objętych planem nie wskazuje się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2016.2147, z późn.zm.).

2. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- podział nieruchomości może nastąpić, jeżeli wydzielone działki będą bezpośrednio zlokalizowane przy istniejących i projektowanych drogach publicznych i ciągach pieszo-jezdnym;
- zalecany kierunek podziału prostopadły do linii rozgraniczających tereny dróg, lub równoległy do granic działek sąsiadujących;
- zakazuje się wydzielania działek mniejszych niż określone w § 10 i działek o parametrach uniemożliwiających w sposób oczywisty wykorzystanie ich na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, co nie dotyczy sytuacji wydzielania części działki w celu poszerzenia działki sąsiedniej;
- w sytuacji wydzielania fragmentu terenu lub fragmentu działki na cele określone w planie, dla pozostałej jej części należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 16. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy. W granicach planu wprowadza się następujące ograniczenia powodowane istniejącą i projektowaną infrastrukturą techniczną.

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i innej związanej ze stałym pobytym ludzi w odległości 7,5 m od osi linii 15 kV, po obu jej stronach (pas technologiczny).

2. Ewentualne zbliżenie zabudowy do ww. linii, może nastąpić za zgodą i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, po uprzednim sprawdzeniu wszystkich uwarunkowań technicznych, określonych przepisami, umożliwiającymi takie zbliżenie.

3. W pasach technologicznych linii dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

4. Dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ochrony przed promieniowaniem i hałasem od projektowanych i istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach nie mniejszej niż 5,0 m od obrysu transformatora w stacji napowietrznej – słupowej; Ewentualne zbliżenie budynku do stacji transformatorowej 15/0,4 kV, należy uzgodnić z jednostką eksploatującą stację, w celu ustalenia możliwości zbliżenia i określenia warunków technicznych umożliwiających to zbliżenie.

5. Dla projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, ustala się strefę kontrolowaną o szerokości pasa terenu – 1,0 m; dla gazociągu lokalizowanego w przecinkach leśnych lub w sąsiedztwie lasu należy zachować pas o szerokości – 2,0 m od osi gazociągu. Ograniczenia w gospodarowaniu w obrębie strefy kontrolowanej, określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013.640).

§ 17. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W granicach terenu objętego planem, do czasu realizacji przedsięwzięć określonych w planie, przewiduje się dotychczasowe wykorzystanie terenu, z zakazem zabudowy obiektami tymczasowymi nie związanymi z planowaną funkcją terenu.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem, stanowi system dróg publicznych, zlokalizowanych w granicach planu i na jego obrzeżach.

2. Wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi drogi publiczne, oznaczone następującymi symbolami oraz ustala się ich podstawowe parametry techniczne:

- KDL.1 – istniejący odcinek drogi powiatowej 0444T relacji Wojtyniów – Brzeście – Gostków, fragment ul. Źródlanej, przewidywany do rozbudowy na parametrach ulicy klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu. Pozostałe parametry, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodnik dla pieszych jednostronny lub obustronny na odcinku sąsiadującym z zabudową, szerokości – 1,5m-2,0m. W granicach terenu drogi dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub ścieżki rowerowej z dopuszczeniem ruchu pieszego.
- KDL.2 – istniejący odcinek drogi powiatowej 0495T relacji Ubyszów – Brzask – Skarżysko-Kam. przewidywany do rozbudowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających 18,5 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu. Pozostałe parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodnik dla pieszych jednostronny lub obustronny na odcinku sąsiadującym z zabudową, szerokości – 1,5m-2,0m. W granicach terenu drogi dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub ścieżki rowerowej z dopuszczeniem ruchu pieszego.
- KDL.3 – istniejący odcinek drogi gminnej relacji Zagórze – Ubyszów, część ul. Wrzosowej, i Zagórze – Ubyszów i część ul. 29 Czerwca, przewidywany do rozbudowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu. Pozostałe parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodnik dla pieszych jednostronny lub obustronny na odcinku sąsiadującym z zabudową, szerokości – 1,5m-2,0m. W granicach terenu drogi dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub ścieżki rowerowej z dopuszczeniem ruchu pieszego.
- KDL.4 – projektowany odcinek drogi gminnej łączącej wieś Zagórze z drogą powiatową 0495T, przewidywany do budowy na parametrach drogi klasy lokalnej. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu. Pozostałe parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodnik dla pieszych jednostronny na odcinku sąsiadującym z zabudową, szerokości – 1,5m-2,0m. W granicach terenu drogi dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej lub ścieżki rowerowej z dopuszczeniem ruchu pieszego.
- KDD.1 – istniejąca droga gminna, Zagórze przez wieś, ul. Wspólna, przewidywana do rozbudowy na parametrach ulicy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m. Pozostałe parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodniki jednostronne lub obustronne o szerokości 1,5m-2,0m, przyległe do jezdni;
- KDD.2 – istniejąca droga gminna, Zagórze I, ul. Południowa, przewidywana do rozbudowy na parametrach ulicy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, za skrzyżowaniem 10,0 m, zakończona miejscem do zawracania. Pozostałe parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodniki jednostronne lub obustronne o szerokości 1,5m-2,0m, przyległe do jezdni;
- KDD.3 – istniejąca droga gminna, część ul. 29 Czerwca, przewidywana do rozbudowy na parametrach ulicy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m. Pozostałe parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodniki jednostronne lub obustronne o szerokości 1,5m-2,0m, przyległe do jezdni;
- KDD.4 – istniejąca część drogi gminnej, relacji Zagórze – Ubyszów, część ul. Wrzosowej, przewidywana do rozbudowy na parametrach ulicy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, zakończona miejscem do zawracania. Pozostałe parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodniki jednostronne lub obustronne o szerokości 1,5m-2,0m, przyległe do jezdni;
- KDD.5 – istniejąca droga gminna ul. Brzozowa, przewidywana do rozbudowy na parametrach ulicy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, zakończona miejscem do zawracania. Pozostałe parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodniki jednostronne lub obustronne o szerokości 1,5m-2,0m, przyległe do jezdni;
- KDD.6 – istniejąca droga gminna, ul. Brzozowa, przewidywana do rozbudowy na parametrach ulicy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m. Pozostałe parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodnik jednostronny o szerokości 1,5m-2,0m, przyległy do jezdni;

- KDD.7 – projektowana droga gminna ul. Kopernika, przewidywana do budowy na parametrach ulicy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m. Pozostałe parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodniki jednostronne lub obustronne o szerokości 1,5m-2,0m, przyległe do jezdni;
- KDD.8 – projektowana droga gminna, przewidywana do budowy na parametrach ulicy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 18,5m. Pozostałe parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodniki jednostronne lub obustronne o szerokości 1,5m-2,0m, przyległe do jezdni;
- KDD.9 – projektowana droga gminna, przewidywana do budowy na parametrach ulicy dojazdowej. Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m. Pozostałe parametry drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Chodniki jednostronne lub obustronne o szerokości 1,5m-2,0m, przyległe do jezdni;
- KX – projektowane ciągi pieszo-jezdne łączące istniejący układ komunikacyjny, obsługujące zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjną. Szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m-20,0m, zgodnie z ewidencją gruntów, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenach, o których mowa w pkt 2, w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg, związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu – dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymogów określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządu drogi.

4. Odwodnienie dróg poprzez system rowów odwadniających, przekrojów ulicznych docelowo poprzez lokalną kanalizację deszczową. Dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej przejściowe odwodnienie ulic systemem rowów i ścieków.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi od poszczególnych dróg (ulic):

Klasa drogi	Odległość linii zabudowy (m)	
Lokalna – KDL powiatowa	10 –	od linii rozgraniczającej drogi
Lokalna – KDL gminna	10 –	od linii rozgraniczającej drogi
Dojazdowa – KD-D	6 –	od linii rozgraniczającej drogi
Ciąg pieszo-jezdny –KX	6 –	od linii rozgraniczającej ciągu

6. Odległości lokalizacji pozostałej zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

7. W uzasadnionych przypadkach, uwarunkowanych istniejącą zabudową na działce, dopuszcza się lokalizację budynków w odległości mniejszej niż określone w tabeli, nie mniejszej niż określone w obowiązujących przepisach szczególnych, po wykazaniu przez projektanta inwestycji, potrzeby zastosowania zmniejszonych odległości linii zabudowy; dopuszcza się również lokalizację obiektów w odległości mniejszej niż określają przepisy szczególne, na warunkach i za zgodą zarządcy drogi.

8. W granicach poszczególnych terenów przeznaczonych do zainwestowania należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych lub garażowych, przyjmując jako minimalne następujące wskaźniki ilościowe:

- dla terenów zabudowy zagrodowej – 1÷2 miejsca na mieszkanie;
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej, rezydencyjnej – 1÷2 miejsca na mieszkanie;
- dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego – 2÷4 miejsca na 10 miejsc pobytowych;

- dla terenów zabudowy usługowej z zakresu opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej – 2÷4 miejsca na 10 miejsc pobytowych;
- dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 2÷3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;

9. Miejsca parkingowe należy sytuować na poziomie terenu działki; garażowe jako wbudowane w budynki mieszkalne, usługowe lub gospodarcze, w podpiwniczeniach lub w parterze budynków oraz wolnostojące. W granicach terenów usługowych należy uwzględnić potrzebę lokalizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

10. W granicach planu wskazuje się propozycję lokalizacji ścieżek rowerowych wytyczonych w oparciu o układ dróg publicznych oraz ustanowionych na szczeblu krajowym i wojewódzkim, turystycznych tras rowerowych. Ścieżki lokalizowane w pasach drogowych dróg, należy lokalizować w liniach rozgraniczających tych dróg poza koroną drogi i ewentualnym rowem, po stronie ustalonej w projekcie budowlanym przebudowywanego lub rozbudowywanego odcinka drogi.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę

- a) Obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, włączonych do istniejącego wodociągu obsługującego teren sołectwa Zagórze, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- b) Przebiegi istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, pokazane na rysunku planu mają charakter orientacyjny i wymagają uściślenia na etapie projektu budowlanego.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych

- a) Docelowo ścieki sanitarno – bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, pracującej w systemie grawitacyjno-pompowym lub niskociśnieniowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- b) Na okres przejściowy dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.
- c) Przebiegi projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej oraz lokalizacje proponowanych pompowni ścieków pokazane na rysunku planu, mają charakter orientacyjny i wymagają uściślenia na etapie projektu budowlanego.

3. Odprowadzenie wód deszczowych

- a) Docelowo wody deszczowe z części zabudowanej objętej planem, należy odprowadzić systemem projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.
- b) Na okres przejściowy i z terenów nieutwardzonych ścieki deszczowe należy odprowadzić powierzchniowo.
- c) Wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenów, należy oczyścić przed wprowadzeniem do wód lub ziemi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r., w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U.2014.1800). Wody opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów utwardzonych innych niż określone w rozporządzeniu, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń, również wymagają oczyszczenia.

4. Zaopatrzenie w gaz przewodowy

- a) Zaopatrzenie w gaz przewodowy terenu objętego planem z projektowanego gazociągu średnioprężnego i/lub niskoprężnego zasilanego gazociągiem wysokoprężnym Ø350 CN 4,0 relacji Końskie-Lubienia.
- b) Obszar planu należy zasilić w gaz przewodowy z projektowanej sieci gazu średnioprężnego i/lub niskoprężnego, na podstawie projektu budowlanego sieci, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- c) Do czasu wybudowania sieci gazu przewodowego, dopuszcza się korzystanie z gazu butlowego propan – butan.

5. Gospodarka odpadami

- a) Odpady komunalne z obszaru planu należy gromadzić w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywozić na wysypisko śmieci zgodnie z ustaleniami przyjętymi przez Gminę Bliżyn.
- b) W celu ograniczenia ilości wywożonych odpadów należy prowadzić segregację odpadów i odzysk surowców wtórnych.

6. Łączność telefoniczna

- a) Łączność telefoniczną w obrębie terenu należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej, oraz operatorów sieci telefonii komórkowej, na warunkach określonych przez zarządzających siecią.
- b) Sieć telekomunikacyjna może obejmować sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego oraz sieci przewodowe nadziemne i podziemne z elementami składowymi niezbędnymi dla ich właściwego funkcjonowania.
- c) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowej, w sposób określony w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym uwzględniających ochronę przed polami elektromagnetycznymi. Obiekty te pod względem kolorystyki i konstrukcji powinny być zharmonizowane z otoczeniem, w celu ochrony walorów krajobrazowych otoczenia.

7. Zaopatrzenie w ciepło

- a) Zaopatrzenie w ciepło terenów planu należy realizować w oparciu o indywidualne źródła ciepła.
- b) W celu ograniczenia uciążliwości dla środowiska wynikającej ze spalania paliw zaleca się stosowanie paliw „ekologicznych”.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną

- a) Teren objęty planem zaopatrywany jest w energię elektryczną istniejącym układem linii napowietrznych 15kV, zasilanym z linii 110 kV relacji Bór-Szydłowiec-Stąporków, poprzez system stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
- b) Tereny zainwestowane przewidziane do uzupełnienia zabudowy, jej wymiany czy przebudowy oraz nowe tereny budowlane określone w planie, zasilane będą z istniejących układów elektroenergetycznych niskiego napięcia, wyprowadzonych z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, a w razie konieczności wynikającej ze zwiększonego poboru mocy po ich przebudowie i dostosowaniu sieci do nowych potrzeb, lub budowie nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- c) W celu poprawy walorów krajobrazowych terenu objętego planem zasilanie w energię elektryczną osiedli zabudowy mieszkaniowej należy wykonać za pomocą kabla ziemnego niskiego napięcia.
- d) Uściślenie przebiegu i lokalizacji nowych linii i urządzeń nastąpi w oparciu o projekty budowlane poszczególnych elementów uzbrojenia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

§ 20. Ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa W zagospodarowywaniu terenu objętego planem należy uwzględniać wymogi obrony cywilnej dotyczące w szczególności:

- przewidywania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwości adaptacji pomieszczeń piwnicznych i innych dla potrzeb realizacji ukryć przed promieniowaniem jonizującym, realizowanych w okresie specjalnym przez właścicieli posesji w oparciu o wydane instrukcje;
- zapewnienia pełnej przelotowości istniejącego i projektowanego układu sieci dróg obsługujących osiedle, umożliwiających sprawną ewakuację ludności oraz manewry sił ratowniczych;
- zapewnienia dostępu do awaryjnych studni wody pitnej lub wytypowania ich z już istniejących, zlokalizowanych w odległości od miejsc zamieszkania ludności nie większej niż 800 metrów;
- zapewnienie słyszalności w obrębie terenu systemów alarmowania funkcjonujących na terenie gminy oraz włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń (obszar objęty planem znajduje się w zasięgu słyszalności syren alarmowych);
- przysposabiania do potrzeb zaciemniania i wygaszania projektowanej do budowy nowej instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zarodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM.MN**.

2. Dla terenu **RM.MN** ustala się jako przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy zagrodowej służącej zamieszkiwaniu, produkcji i obsłudze gospodarki rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej i hodowlanej oraz zabudowy jednorodzinnej indywidualnej.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące, usług rzemiosła, obsługi turystyki, agroturystyki, infrastruktury technicznej, garaży, parkingów, zieleni.

4. Wydzielanie działek zabudowy jednorodzinnej i usług podstawowych należy wykonywać w pasie terenu, bezpośrednio zlokalizowanego w sąsiedztwie dróg publicznych obsługujących komunikacyjnie teren.

5. Budynki gospodarcze i inwentarskie należy lokalizować na zapleczach działek siedliskowych, poza pasem terenu potencjalnej lokalizacji części mieszkaniowej zabudowy, lub w inny sposób nie ograniczający komfortu zamieszkiwania w pasie potencjalnej strefy mieszkalnej.

6. Na terenach zabudowy zagrodowej, zakazuje się lokalizacji obiektów służących intensywnej produkcji hodowlanej, niezwiązanej ze zwyczajowym prowadzeniem gospodarstwa o zróżnicowanej obsadzie zwierząt wynikającej z potrzeb posiadanego gospodarstwa rolnego, w celu ograniczenia zjawisk o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencyjnej i rekreacji indywidualnej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. Dopuszcza się lokalizację budynków, odbudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3,0 m, a nie mniejszej niż 1,5 m w sytuacji istniejących działek węższych niż określone w ustaleniach ogólnych, nie posiadających realnej możliwości ich poszerzenia, niezależnie od terminu realizacji zabudowy na działce sąsiadującej, pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy w granicach działek sąsiadujących.

8. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględniać ustalenia ogólne planu, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu określone w §10-12, §15-17, §20.

9. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w §18.

10. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §19.

11. Wyznacza się tereny – **RM.MN** – o pow. ok. 2,60 ha – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.

2. Dla terenu **MN** ustala się przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, na istniejących działkach lub wydzielanych na zasadach określonych w niniejszym planie.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów budowlanych towarzyszących funkcji podstawowej – usług podstawowych, lokalizowanych w budynkach mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące, garaży i budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, parkingów, małej architektury, zieleni.

4. Dopuszcza się budowę, odbudowę, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3,0m, a nie mniejszej niż 1,5m w sytuacji istniejących działek węższych niż określone w ustaleniach ogólnych, nieposiadających realnej możliwości ich poszerzenia, niezależnie od terminu realizacji zabudowy na działce sąsiadującej, pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy na działce sąsiedniej.

5. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględniać ustalenia ogólne planu, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu określone w §10-12, §15-17, §20.

6. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w §18.

7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §19.

8. Wyznacza się tereny – **MN** – o pow. ok. 14,18 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.X**.

2. Dla terenu **MN.X** ustala się przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinnej, rezydencyjnej, rekreacji indywidualnej, w zabudowie wolnostojącej, na istniejących działkach lub wydzielanych na zasadach określonych w niniejszym planie.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja zabudowy zamieszkania zbiorowego t.j. hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, schroniska itp, oraz usługowej z zakresu opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej t.j. dom opieki dla osób starszych itp., i obiektów budowlanych uzupełniających zabudowę – garaży i budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, parkingów, małej architektury, infrastruktury rekreacyjnej, oczek wodnych, basenów, zieleni.

4. Podział na działki budowlane należy wykonywać w oparciu o przekształcenie istniejącego stanu władania, poprzez scalanie i dokonywanie wtórnych podziałów istniejących działek, w sposób określony w niniejszym planie zapewniający bezkolizyjny dojazd do utworzonej działki i lokalizację budynków zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zastosowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w ustaleniach ogólnych planu stosownie do lokalizowanego charakteru zabudowy.

5. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględniać ustalenia ogólne planu, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu określone w §10-12, §15-17, §20.

6. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w §18.

7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §19.

8. Wyznacza się tereny – **MN.X** – o pow. ok. 83,37 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej, wielofunkcyjnej.

§ 24. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UH.UG.UI**.

2. Dla terenu ustala się jako przeznaczenie podstawowe – lokalizacja budynków i obiektów z zakresu usług podstawowych, stanowiących centrum usługowo-rekreacyjne miejscowości.

3. W granicach terenu przewiduje się lokalizację budynków i urządzeń obejmujących alternatywnie lub łącznie niżej określone przedsięwzięcia:

- budynki i urządzenia związane z usługami handlu i gastronomii;
- miejsca dla organizacji imprez masowych, amfiteatr;
- miejsca piknikowe, grille terenowe, pola biwakowe z zapleczem socjalnym i gastronomicznym;
- boiska sportowe do gier zespołowych z ewentualnym zapleczem administracyjno-socjalnym i gastronomiczno-handlowym związanym z usługami sportu;
- terenowe urządzenia sportowe, ścieżki rekreacyjno-wycieczkowe, ścianki wspinaczkowe, urządzenia lekkoatletyczne, skateparki, mini golf, place zabaw dla dzieci, itp.;
- miejsca parkingowe dla korzystających z terenów usługowych i obsługujących tereny, komunikacja wewnętrzna, zieleń izolacyjno-dekoracyjna, infrastruktura techniczna obsługująca teren.

4. W granicach terenu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

5. W programie inwestycji należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych dla potencjalnych klientów, dostawców i obsługi.

6. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględnić ustalenia ogólnego planu, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu określone w §10-12, §15-17, §20.

7. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w §18.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §19.

9. Wyznacza się teren – **UH.UG.UI** – o pow. ok. 1,20 ha – teren zabudowy usługowej.

§ 25. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej turystyki, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **UT.US.UI**

2. Dla terenu usług ustala się jako przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów mieszkaniowych i usługowych oraz urządzeń związanych z turystyką, sportem i rekreacją, wypoczynkiem całorocznym lub sezonowym oraz obsługą ruchu turystycznego.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja budynków i obiektów integralnie związanych z funkcją podstawową, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, parkingów, małej architektury, zieleni.

4. Program inwestycji należy dostosować do wielkości terenu inwestycji uwzględniając potrzebę zlokalizowania miejsc parkingowych dla potencjalnych klientów i dostawców oraz zieleni izolacyjno – dekoracyjnej w granicach działki.

5. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględnić ustalenia ogólnego planu, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu określone w §10-12, §15-17, §20.

6. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w §18.

7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną zgodnie z §19.

8. Wyznacza się teren – **UT.US.UI** – o pow. ok. 1,86 ha – teren usług turystyki, sportu i rekreacji.

§ 26. 1. Wyznacza się teren usług z zakresu kultury, oznaczony symbolem **UK**.

2. Teren stanowi miejsce pamięci narodowej – zbiorowa mogiła ofiar martyrologii wojennej, wskazany do objęcia ochroną konserwatorską.

3. W granicach terenu oraz najbliższym jego otoczeniu wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i urządzeń, nie związanych z przedmiotem ochrony.

4. Wyznacza się teren – **UK** – o pow. ok.0,36 ha – tereny usług z zakresu kultury.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone symbolem **ZL**

2. Tereny **ZL** stanowią tereny przewidziane do prowadzenia zrównoważonej gospodarki leśnej, zachowującej dotychczasowe funkcje lasów: gospodarczą, ochronną, klimatotwórczą, turystyczno - rekreacyjną, dydaktyczną i kulturową.

3. W granicach lasów obowiązują zasady gospodarowania, określone w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U.2015.2100, z późn. zm.) oraz planach urządzenia lasów dla lasów stanowiących własność Skarbu Państwa i uproszczonych planach urządzenia lasów w przypadku lasów prywatnych.

4. W granicach terenów lasów, w obrębie dróg śródlęsnych, ogólnodostępnych dopuszcza się lokalizację terenowych ścieżek rowerowych.

5. Wyznacza się tereny – **ZL** – o pow. ok. 601,81 ha – tereny lasów i gruntów leśnych.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny gruntów rolnych do zalesienia, oznaczonych symbolem **ZL.p.**

2. W granicach terenów **ZL.p** przewiduje się wprowadzenie zieleni leśnej na warunkach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

3. W zagospodarowaniu terenów należy zachować istniejący układ dróg do pól i lasów, zapewniających ogólną dostępność do terenu.

4. Do czasu zalesienia powyższych gruntów, należy wykorzystywać je rolniczo.

5. Wyznacza się tereny – **ZL.p** – o pow. ok.0,29 ha – tereny gruntów rolnych do zalesienia.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny zieleni łąkowej i pastwisk, oznaczone symbolem **ZŁ**

2. W granicach terenów **ZŁ** wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy, na części terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Bernatki dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych i budowli związanych z użytkowaniem rzeki, w tym budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji statutowych zadań administratora wód, związanych z ich utrzymaniem oraz ochroną przeciwpowodziową.

3. Wzdłuż brzegów rzeki należy zapewnić umożliwienie dostępu do wody w ramach powszechnego korzystania z wód oraz na potrzeby wykonywania robót związanych z ich utrzymaniem oraz ograniczenie grodzenia nieruchomości przyległych do wód w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej.

4. Wyznacza się tereny – **ZŁ** – o pow. ok.38,98 ha – tereny zieleni łąkowej i pastwisk.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny gruntów rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**

2. Dla terenów ustala się przeznaczenie podstawowe – doskonalenie produkcji rolnej, sadowniczej i ogrodniczej oraz zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w granicach ich aktualnych działek.

3. Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów kubaturowych integralnie związanych z produkcją rolniczą, ogrodniczą i sadowniczą (zabudowy zagrodowej) towarzyszących funkcji podstawowej i infrastruktury technicznej.

4. Lokalizacja nowych obiektów kubaturowych związanych z tymi uprawami, możliwa jest jedynie w sytuacji posiadania przez potencjalnego inwestora, gospodarstwa rolnego o wielkości areału odpowiadającej średniej wielkości gospodarstwa rolnego na terenie gminy lub gospodarstwa specjalistycznego.

5. Wyznacza się tereny – **R** – o pow. ok.0,47 ha – tereny gruntów rolnych.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczone symbolem **WS.**

2. W granicach terenów przewiduje się zachowanie istniejącego koryta rzeki Bernatki, dla celów gospodarczych, krajobrazowych i rekreacyjnych.

3. W granicach rzeki i jej bezpośrednim sąsiedztwie dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych i budowli związanych z ich użytkowaniem, w tym budowli hydrotechnicznych niezbędnych dla realizacji statutowych zadań administratora wód, związanych z ich utrzymaniem oraz ochroną przeciwpowodziową.

4. Wokół rzeki należy zapewnić dostęp do wody w ramach powszechnego korzystania z wód oraz na potrzeby wykonywania robót związanych z ich utrzymaniem. Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, zakaz nie dotyczy obrębów hodowlanych rybactwa śródlądowego.

5. Wyznacza się tereny – **WS** – o pow. ok.1,48 ha – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych obsługujących tereny objęte planem, oznaczone symbolami:

- **KDL.1** – o pow. ok. 2,92 ha – teren drogi publicznej powiatowej klasy lokalnej;
- **KDL.2** – o pow. ok. 2,60 ha – teren drogi publicznej powiatowej klasy lokalnej;
- **KDL.3** – o pow. ok. 1,30 ha – teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej;
- **KDL.4** – o pow. ok. 1,01 ha – teren drogi publicznej gminnej klasy lokalnej;
- **KDD.1÷9** – o pow. ok.5,97 ha – tereny dróg publicznych gminnych klasy dojazdowej;
- **KX** – o pow. ok.2,60 ha – tereny ciągów pieszo-jezdnich, uzupełniających komunikację terenu.

2. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów układu komunikacyjnego zostały określone w § 18.

Rozdział 4. Przepisy szczególne

§ 33. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem miejscowym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

- dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN.X (w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej) – 25%,
- dla terenów oznaczonych symbolem MN.X – 30%,
- dla terenów oznaczonych symbolem UH.UG.UI – 10%,
- dla terenu oznaczonego symbolem UT.US.UI – 5%,
- dla terenów pozostałych nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bliżyn.

§ 35. Zobowiązuje się Wójta Gminy Bliżyn do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy.

§ 36. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady

Tadeusz Łyjak

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn.

Projekt Zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn, w trakcie procedury planistycznej był wyłożony do publicznego wglądu w dniach:

- od 27 lutego 2017 r. do 27 marca 2017 r. z terminem przyjmowania uwag do projektu do dnia 10 kwietnia 2017 r., z publiczną dyskusją w dniu 24 marca 2017 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęły żadne uwagi do rozwiązań przyjętych w planie, wymagające rozstrzygnięcia przez Wójta Gminy, o ich przyjęciu lub odrzuceniu.

W związku z powyższym nie przedstawia się listy nieuwzględnionych uwag.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w projekcie Zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn, należących do zadań własnych gminy.

Inwestycje infrastruktury technicznej, związane z funkcjonowaniem terenu objętego planem, należące do zadań własnych gminy, zostaną sfinansowane zgodnie z obowiązującymi procedurami określonymi w przepisach o finansach publicznych, w oparciu o środki finansowe własne gminy, środki z budżetu państwa, środki i fundusze strukturalne Unii Europejskiej i ewentualny udział własny potencjalnych inwestorów w ramach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego.

Uzasadnienie

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXII/173/2017 Rady Gminy Bliżyn z dnia 26 czerwca 2017 roku w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem.**

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 1 ust. 2 W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

W planie zostały określone w § 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określające w szczególności:

- zasady właściwego kształtowania zabudowy w granicach planu;
- wysokości projektowanych budynków i innych obiektów i urządzeń budowlanych;
- rodzaje dachów, kąty nachylenia połaci dachowych oraz ich kolorystykę i rodzaj materiałów;
- kolorystykę elewacji, rodzaje materiałów wykończeniowych projektowanych budynków i ogrodzeń oraz elementów małej architektury;
- minimalne parametry wielkości potencjalnych działek i minimalne szerokości frontu działek;
- maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- minimalne powierzchnie biologicznie czynne;
- potrzebę udziału zieleni izolacyjno-dekoracyjnej w granicach działek;
- ograniczenia i zasady dotyczące lokalizacji ewentualnych reklam i urządzeń informacyjnych.

Realizacja zabudowy uwzględniająca powyższe ustalenia gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego w granicach planu.

Parametry poszczególnych działek pozwalają na realizację zabudowy w ich obrębie.

Istniejący podział terenu w obrębie planu gwarantuje właściwy dostęp do poszczególnych działek oraz uwzględnia nawiązanie komunikacją do istniejących dróg publicznych miejscowości Zagórze, stanowiących podstawowy układ komunikacyjny.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Ustalenia określone powyżej, wraz z obowiązującymi przepisami szczególnymi, stosowane w projektach budowlanych obiektów lokalizowanych w granicach planu, gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych

i leśnych;

W planie zostały określone w § 11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, określające w szczególności:

–obowiązek racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju;

–zasady gospodarowania w granicach Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (K-ŁOChK);

–zasady gospodarowania w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Lasy Skarżyskie”;

–ochronę użytku ekologicznego - bagno śródleśne nr ewidencyjny U063;

–ochronę ilościową i jakościową zasobów wód podziemnych na obszarze GZWP Nr 415 „Górna Kamienna”;

–zasady lokalizacji budynków w sąsiedztwie istniejących lasów;

–wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wynikających z obowiązujących przepisów;

–zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych do realizacji ustaleniami niniejszego planu.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny objęte ochroną wyznaczone na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska, t.j:

–tereny parków krajobrazowych, rezerwatów;

–tereny stref ochrony ujęć wody;

–tereny stanowiące obszary ograniczonego użytkowania;

–tereny zmeliorowane.

Ponadto teren objęty planem stanowią tereny zabudowane i grunty rolne w klasach bonitacyjnych RV, RVI, PsV, PsVI i LV pochodzenia mineralnego i organicznego, nie wymagające w świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

Część terenów lasów i gruntów leśnych, przewidywanych do przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne określone w planie, posiada zgodę Marszałka Województwa Świętokrzyskiego na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne, decyzja znak:OŚ.I.6111-2/06 z dnia 03.04.2006 r.

Dla części terenów stanowiących lasy i grunty leśne wystąpiono do Marszałka Województwa Świętokrzyskiego o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nierolnicze i nieleśne i uzyskano ją decyzją znak:OWŚ-III.7151.12.2.2016 z dnia 9.12.2016 r.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W granicach terenu objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie art. 6, ust. 1, pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

Na terenie objętym planem trwają badania wynikające z realizacji programu archeologicznego zdjęcia Polski. Przypadkowe znaleziska, mające cechy zabytku archeologicznego, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymagają powiadomienia organów samorządowych i Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Kielcach.

W granicach terenu objętego planem znajduje się Miejsce Pamięci Narodowej – zbiorowa mogiła masowo rozstrzelanych w dniu 29 czerwca 1940 r. patriotów polskich z rejonu Iłży i Starachowic, wymagająca

objęcia ochroną, poprzez uporządkowanie i właściwą ekspozycję.

Obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu postulowanego do objęcia ochroną w ramach Parku Kulturowego Doliny Rzeki Kamiennej, stanowiącego formę dziedzictwa kulturowego Staropolskiego Okręgu Przemysłowego.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W powyższym zakresie, w projekcie planu znajdują się zapisy umieszczone w różnych rozdziałach planu, określające m.in. dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów zlokalizowanych w granicach planu, zapisy zobowiązujące do ochrony zasobów wód podziemnych GZWP Nr 415 „Górna Kamienna”, stanowiących źródło wody służące zaopatrzeniu w wodę mieszkańców i zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej.

Ustalenia planu zawierają również wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa.

Ustalenia planu obligują do uwzględniania wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, a w szczególności wymagania dotyczące dróg pożarowych i przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

Ze względu na rekreacyjno-wypoczynkowy charakter miejscowości wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych do realizacji ustaleniami niniejszego planu.

Na terenie objętym planem nie występują zagrożenia wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Ochrona potrzeb osób niepełnosprawnych, wynikająca z ogólnie obowiązujących przepisów budowlanych (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) zostanie zagwarantowana w projektach budowlanych poszczególnych obiektów stosownie do potrzeb.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walory ekonomiczne przestrzeni to cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Czynnikiem takimi są niewątpliwie przeznaczenie nieruchomości, jej położenie, dostęp do układu komunikacyjnego, charakter sąsiedztwa, znajdujące się w jej granicach zasoby oraz urządzenia infrastruktury technicznej, wpływające bezpośrednio na wzrost lub spadek jej wartości ekonomicznej.

Istotne znaczenie dla walorów ekonomicznych przestrzeni będzie miało przeznaczenie terenów określonych w planie jako nowe tereny rozwojowe o funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym z zakresu turystyki, sportu i rekreacji. W tym przypadku walory ekonomiczne przestrzeni ewidentnie wzrosną. Przełoży się to m.in. na wzrost potencjalnych podatków od nieruchomości płaconych do gminy. Pozostałe tereny, które nie zmieniły swojego dotychczasowego przeznaczenia, nie będą stanowić dodatkowego dochodu dla budżetu gminy.

W wyniku uchwalenia planu mogą również powstać sytuacje niekorzystne dla potencjalnych właścicieli działek, skutkujące powstaniem obciążeń finansowych za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach. Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się nie możliwe bądź istotnie ograniczone lub, gdy następuje spadek wartości nieruchomości. W takich sytuacjach właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną. W wyniku przedmiotowego opracowania nie przewiduje się sytuacji obniżenia wartości nieruchomości. Sytuacje poszerzenia pasów drogowych kosztem nieruchomości zlokalizowanych w bezpośrednim ich sąsiedztwie jest środkiem do uzyskania wzrostu wartości nieruchomości przewidzianej ustaleniami planu na cele inwestycyjne.

Ogółem teren objęty planem stanowi 763 ha, z czego:

- 2,60 ha – stanowi tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 14,18 ha – stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 83,37 ha – stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjnej;
- 1,20 ha – stanowi teren zabudowy usługowej;
- 1,86 ha – stanowi teren usług turystyki, sportu i rekreacji;
- 0,36 ha – stanowi teren usług z zakresu kultury;
- 601,81 ha – stanowi tereny lasów i gruntów leśnych;
- 0,29 ha – stanowi tereny gruntów rolnych do zalesienia;
- 38,98 ha – tereny zieleni łąkowej i pastwisk;
- 0,47 ha – stanowi tereny gruntów rolnych;
- 1,48 ha – stanowi tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16,40 ha – stanowi tereny układu komunikacyjnego.

7) prawo własności;

Teren objęty planem stanowi własność prywatną oraz własność Gminy Bliżyn i powiatu skarżyskiego.

Podstawowy układ komunikacyjny stanowią drogi w zarządzie Powiatu Skarżyskiego oraz własność Gminy Bliżyn.

Tereny przeznaczone ustaleniami planu na cele budowlane stanowią głównie własność prywatną. Jedna z działek nr ewidencyjny 86/1, przeznaczona na cele lokalizacji usług ogólnodostępnych stanowi własność gminy Bliżyn.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

W planie zostały określone w § 20. Ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa, dotyczące w szczególności:

–przewidywania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwości adaptacji pomieszczeń piwnicznych i innych dla potrzeb realizacji ukryć przed promieniowaniem jonizującym, realizowanych w okresie specjalnym przez właścicieli posesji w oparciu o wydane instrukcje;

–zapewnienia pełnej przelotowości istniejącego i projektowanego układu sieci dróg obsługujących osiedle, umożliwiających sprawną ewakuację ludności oraz manewry sił ratowniczych;

–zapewnienia dostępu do awaryjnych studni wody pitnej lub wytypowania ich z już istniejących, zlokalizowanych w odległości od miejsc zamieszkania ludności nie większej niż 800 metrów;

–zapewnienie słyszalności w obrębie terenu systemów alarmowania funkcjonujących na terenie gminy oraz włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń (obszar objęty planem znajduje się w zasięgu słyszalności syren alarmowych);

–przysposabiania do potrzeb zaciemniania i wygaszania projektowanej do budowy nowej instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego.

9) potrzeby interesu publicznego;

Biorąc pod uwagę definicję interesu publicznego jako „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”, należy stwierdzić, że sporządzony plan zapewni w części zobiektywizowane potrzeby lokalnej społeczności oraz ponadlokalnej w zakresie dostępu do terenów zabudowy mieszkaniowej o różnorodnym komforcie zamieszkiwania oraz terenów rekreacji i wypoczynku w terenie leśnym, charakteryzującym się dobrymi warunkami klimatycznymi.

Część ustaleń zawartych w sporządzonym planie wynika z wniosków zgłoszonych przez właścicieli nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania, pozostałe wnioski, nie uwzględnione w planie,

wymagają wcześniejszej zmiany studium i wprowadzenia możliwości ich realizacji przy kolejnej zmianie planu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W planie zostały określone w § 18. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie:

–zaopatrzenie w wodę - obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, włączonych do istniejącego wodociągu obsługującego teren sołectwa Zagórze, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;

–odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych - docelowo ścieki sanitarno – bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, pracującej w systemie grawitacyjno-pompowym lub niskociśnieniowym, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;

–odprowadzenie ścieków deszczowych - docelowo ścieki deszczowe z części zabudowanej objętej planem, należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią; na okres przejściowy i z terenów nieutwardzonych ścieki deszczowe należy odprowadzić powierzchniowo;

–zaopatrzenie w gaz przewodowy - obszar planu należy zasilić w gaz przewodowy z istniejącej i projektowanej sieci gazu średnioprężnego i/lub niskoprężnego, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią; do czasu wybudowania sieci gazu przewodowego, dopuszcza się korzystanie z gazu butlowego propan – butan;

–gospodarka odpadami - odpady komunalne z obszaru planu należy gromadzić w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywozić na wysypisko śmieci, zgodnie z ustaleniami przyjętymi przez Gminę Bliżyn; w celu ograniczenia ilości wywożonych odpadów należy prowadzić segregację odpadów i odzysk surowców wtórnych;

–łączność telefoniczna - łączność telefoniczną w obrębie terenu należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią; alternatywną i uzupełniającą łączność na terenie planu stanowić będzie sieć telefonii komórkowej, w zasięgu której znajduje się obszar objęty planem; dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowej, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych, uwzględniających m. in. ochronę przed polami elektromagnetycznymi;

–zaopatrzenie w ciepło - zaopatrzenie w ciepło terenów planu należy realizować w oparciu o indywidualne źródła ciepła; w celu ograniczenia uciążliwości dla środowiska wynikającej ze spalania paliw zaleca się stosowanie paliw „ekologicznych”;

–zaopatrzenie w energię elektryczną - teren objęty planem zaopatrywany jest w energię elektryczną istniejącym układem linii napowietrznych 15kV, zasilanym z linii 110 kV relacji Bór-Szydłowiec-Stąporków, poprzez system stacji transformatorowych 15/0,4 kV; tereny zainwestowane przewidziane do uzupełnienia zabudowy, jej wymiany czy przebudowy oraz nowe tereny budowlane określone w planie, zasilane będą z istniejących układów elektroenergetycznych niskiego napięcia, wyprowadzonych z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV, a w razie konieczności wynikającej ze zwiększonego poboru mocy po ich przebudowie i dostosowaniu sieci do nowych potrzeb, lub budowie nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią; w celu poprawy walorów krajobrazowych terenu objętego planem zasilanie w energię elektryczną osiedli zabudowy mieszkaniowej należy wykonać za pomocą kabla ziemnego niskiego napięcia.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad ... miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ..., w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura planistyczna dotycząca sporządzanego projektu zapewniała udział społeczeństwa

w pracach nad niniejszym planem.

Informację o podjęciu przez Radę Gminy Bliżyn Uchwały Nr IX/62/2015 z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn, umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Bliżynie i na tablicy ogłoszeń w sołectwie którego plan dotyczył oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w BIP.

W wyniku powyższych ogłoszeń i obwieszczeń w sprawie planu nie wpłynęły żadne pisma od społeczeństwa. Wnioski dotyczące przedmiotu opracowania wynikały z wcześniej zebranych przez Gminę, materiałów przed przystąpieniem do sporządzenia planu.

Zaopiniowany i uzgodniony projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 lutego 2017 r. do 27 marca 2017 r. z terminem wpływania uwag do planu oraz uwag i wniosków do prognozy do dnia 10 kwietnia 2017 r.

Ustalony został również termin publicznej dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w planie i prognozie na dzień 24 marca 2017 r.

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu opracowanych dokumentów umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Bliżynie i na tablicy ogłoszeń w sołectwie którego plan dotyczył oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w BIP.

W wyniku ogłoszenia powyższych informacji w sprawie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą do sporządzonych dokumentów nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi w formie tradycyjnej od społeczeństwa, ani w formie elektronicznej.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Procedura dotycząca sporządzenia miejscowego planu, została przeprowadzona zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących przepisach prawa z zapewnieniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Obszar objęty planem przewiduje się zasilić w wodę poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w planie oraz najbliższym sąsiedztwie.

Miejscowość Zagórze zaopatrywana jest w wodę z ujęcia w Bugaju.

Ujęcie wody w Bugaju posiada znaczny zapas wody, co pozwala zapewnić dostęp do wody wodociągowej dla projektowanego zagospodarowania.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kierunki rozwoju terenu stanowiącego przedmiot planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bliżyn, uchwalonym Uchwałą Nr VI/47/99 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 29 kwietnia 1999 r., zmienionym Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r., ze zmianą Nr 2 „Studium...”, uchwaloną Uchwałą Nr IX/61/2015 Rady Gminy Bliżyn z dnia 29 października 2015 r.

Przeznaczenie części terenu zostało wcześniej określone w obowiązującym planie, a sporządzany plan, będący jego zmianą, zmienia część parametrów dotyczących zagospodarowania terenu. Dla części terenów zostało wprowadzone nowe przeznaczenie stanowiące różnorodne formy zabudowy mieszkaniowej oraz usług głównie o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym.

Przeznaczenie terenów i sposób jego zagospodarowania jest wynikiem zgłoszonych wcześniej (poza

procedurą) wniosków właścicieli nieruchomości.

Przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania określony w planie, jest zgodny z kierunkami określonymi w obowiązującym Studium... oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego.

Faktyczne ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych odbyło się w momencie ustalania kierunków rozwoju dla terenów, na etapie sporządzania studium...

Na aktualnym etapie prac projektowych nie ujawniły się żadne nowe wnioski i uwagi dotyczące przedmiotowego terenu pod kątem ochrony istniejącego stanu zagospodarowania oraz zmian w jego zagospodarowaniu.

W trakcie prac projektowych przeprowadzone zostały stosowne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. M.in. zostały sporządzone następujące opracowania:

- „Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn;
- „Prognoza oddziaływania na środowisko do zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn;
- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn, stanowiące szczegółowe analizy określone powyżej.

W trakcie procedury planistycznej projekt planu został poddany społecznej ocenie w ramach wyłożenia projektu do publicznego wglądu, z możliwością dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami oraz możliwością wnoszenia uwag do przyjętych rozwiązań w projekcie planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Tereny objęte planem stanowią zabudowę uzupełniającą w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych jednostek osadniczych zdefiniowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bliżyn, posiadają dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, niezbędnej do właściwego ich funkcjonowania.

Wszystkie tereny posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Usytuowanie terenów budowlanych w sąsiedztwie dróg publicznych, pozwala potencjalnym mieszkańcom tych terenów na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie istniejących układów komunikacyjnych nie powoduje potrzeby budowy dodatkowych dróg dojazdowych, natomiast zwarty sposób kształtowania struktury przestrzennej, w formie zwartej zabudowy osiedlowej uwzględnia potrzebę minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego.

Ad 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Dla dokumentów planistycznych funkcjonujących na terenie gminy Bliżyn została sporządzona analiza aktualności tych dokumentów i wraz z jej wynikami, przyjęta Uchwałą Nr XIX/134/2016 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Bliżyn.

Tereny objęte zmianą planu zostały wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bliżyn, uchwalonego Uchwałą Nr VI/47/99 Rady Gminy w Bliźnie z dnia 29 kwietnia 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r., i nadal są aktualne.

Sporządzana zmiana planu jest zgodna z wynikami sporządzonej analizy aktualności dokumentów planistycznych na terenie gminy Bliżyn.

Ad 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sporządzenie i uchwalenie Zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn, będzie miało wpływ na finanse publiczne gminy, zarówno w formie potencjalnych dochodów do budżetu gminy jak i wydatków związanych z budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej.

Potencjalne dochody gminy wynikające z uchwalenia planu, stanowią:

- dochód z podatku od nieruchomości obejmujący: podatek od gruntu, podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenie planu;

Dla przedmiotowego planu przewiduje się wzrost podatku od gruntów oraz od budynków i budowli.

- opłata planistyczna, którą ponosi właściciel, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia planu. Opłata planistyczna naliczana jest w wysokości nie wyższej niż 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

Dla przedmiotowego planu został przyjęty wskaźnik 15% od wzrostu wartości nieruchomości – prognoza skutków ekonomicznych uchwalenia planu przewiduje częściową sprzedaż gruntów w ciągu 5 lat od uchwalenia planu;

- opłaty adiacenckie z tytułu:

-podziału nieruchomości;

-uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, urządzenia drogi;

- dochód z podatku od osób fizycznych i prawnych;

- podatek związany z obrotem nieruchomościami od czynności cywilno-prawnych.

Powyższe podatki ze względu na ich nieprzewidywalność, znikomy udział w dochodach gminy oraz częste odstępstwa od ich zastosowania, zostały pominięte w prognozie.

Potencjalne koszty gminy stanowią:

- obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach – gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu:

–korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się nie możliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną (art.36.ust.1);

–następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych j.w., może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości (art.36 ust.3);

W granicach planu nie przewiduje się sytuacji obniżenia wartości nieruchomości skutkującej obciążeniami określonymi wyżej.

- obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości do realizacji celów publicznych – gmina realizuje zadania własne i musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod drogi i inne lokalne cele publiczne;

W granicach planu przewiduje się wykup terenu pod układ komunikacyjny.

- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej, jako zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy, do których zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

W granicach planu przewiduje się realizację dróg, wodociągu, kanalizacji, oraz odwodnienie terenu powierzchniowe po terenie.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w tą infrastrukturę techniczną realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego – gmina ponosi koszty opracowania planu oraz wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości;

W celu określenia podstaw do wyliczenia szeregu podatków i opłat określonych powyżej niezbędne jest wykonanie wycen związanych ze wzrostem wartości nieruchomości określonych w planie.

Analizę przybliżającą potencjalne skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu gminy wykonano w ramach sporządzania niniejszego planu w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu...” stanowi ona jednak jeden z przyjętych wariantów finansowania realizacji planu, wymagającego weryfikacji uwzględniającej zmiany w obowiązujących przepisach, wysokości wskaźników podatkowych, wyników

przetargów publicznych na realizację zadań własnych gminy zgodnie z sytuacją zaistniałą w dniu podjęcia realizacji ustaleń planu.