Projekt

z dnia 25 sierpnia 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY BLIŻYN

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn - Bliżyn 3, 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), po przedłożeniu przez Wójta Gminy Bliżyn, projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn - Bliżyn 3, na obszarze Gminy Bliżyn i po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn uchwalonej Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r., z późn. zmianą, Rada Gminy Bliżyn uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn - Bliżyn 3, na obszarze Gminy Bliżyn, zwaną dalej „planem".

§ 2. Plan obejmuje nieruchomości położone na terenie sołectwa Bliżyn, o ogólnej powierzchni około 394,00 ha, określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny Nr 1 do uchwały.

§ 3. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz niżej wymienionych załączników, będących integralnymi częściami uchwały:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Skarżysku Kamiennej, w skali 1:2 000;

2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie, należących do zadań własnych gminy;

4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 4. 1. Opracowanie niniejszego planu jest realizacją Uchwały Nr XXVI/197/2021 Rady Gminy Bliżyn z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn – Bliżyn 3, na obszarze gminy Bliżyn, zmienionej Uchwałą Nr IV/17/2024 Rady Gminy Bliżyn z dnia 25 czerwca 2024 r. i Uchwałą Nr IX/42/2024 Rady Gminy Bliżyn z dnia 7 listopada 2024 r.

2. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, w granicach określonych w § 2, uwzględniającego uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn, określone w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn uchwalonej Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r., z późniejszą zmianą, wynikające z potrzeb rozwojowych gminy Bliżyn, zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej.

3. Opracowanie niniejszego planu zostało poprzedzone „Opracowaniem ekofizjograficznym do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn, „Bliżyn 3", na obszarze Gminy Bliżyn", określającej podstawowe uwarunkowania wynikające z zasobów środowiska naturalnego i ich ochrony, w obrębie terenu objętego planem i uwzględnione w niniejszym planie.

4. 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.

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

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Bliżyn, w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn – Bliżyn 3, na obszarze Gminy Bliżyn;

2) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego terenu sołectwa Bliżyn – Bliżyn 3, na obszarze Gminy Bliżyn; dla którego ustalenia są zawarte w tekście niniejszej uchwały i na rysunku planu, o którym mowa w pkt 3;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalony niniejszą uchwałą, sporządzony na mapie w skali 1:2000, pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Skarżysku Kamiennej, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, zawarty w liniach rozgraniczających i oznaczony symbolem cyfrowo - literowym;

5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć, oznaczone na rysunku planu linie, dzielące obszar objęty planem, na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone w planie, które powinno przeważać na działce/terenie inwestycji;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie powodują kolizji z przeznaczeniem podstawowym; realizacja funkcji dopuszczalnej może nastąpić przed realizacją funkcji podstawowej;

8) **usługach** – należy przez to rozumieć szeroko rozumianą działalność gospodarczą, podejmowaną w celu zaspokojenia potrzeb ludności i podmiotów gospodarczych, które będą lokalizowane w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi jako usługi oraz w granicach pozostałych terenów wyznaczonych pod zabudowę, z dopuszczeniem usług, zapewniające ograniczenie uciążliwości do granic władania działki (terenu inwestycji), po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m^2;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określoną na rysunku planu i opisaną w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, która wyznacza usytuowanie projektowanego budynku jego ściany frontowej, bez prawa jej przekraczania: w kierunku linii rozgraniczającej teren drogi i w kierunku zewnętrznej krawędzi jezdni drogi (KDG), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię zabudowy: schodów, zadaszeń, tarasów i innych ewentualnych niewielkich elementów elewacji, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2,0 m;

10) **podziale nieruchomości** – należy przez to rozumieć podział dokonywany zgodnie z ustaleniami planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

11) **dachu płaskim -** należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 15°;

12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ukształtowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności, składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej, urządzone w ramach powierzchni biologicznie czynnej;

13) **ścieżce rowerowej** – należy przez to rozumieć spójny ciąg rozwiązań technicznych, przeznaczonych dla ruchu rowerowego, na który mogą składać się: wydzielone drogi/ścieżki rowerowe i pieszo-rowerowe, pasy rowerowe na jezdniach ulic, jezdnie ulic o małym ruchu lub strefach o ograniczonej prędkości ruchu, drogi wewnętrzne;

14) **oszczędnym gospodarowaniu przestrzenią** – należy przez to rozumieć taki sposób zagospodarowania działki, który gwarantuje lokalizację wszelkich niezbędnych obiektów budowlanych wchodzących w skład zabudowy działki, w sposób zapewniający dostępność do poszczególnych elementów zagospodarowania (komunikacja wewnętrzna) oraz właściwe skomunikowanie obiektów z terenem zewnętrznym (dostęp do drogi publicznej), uwzględniający istniejący kontekst przestrzenny (sposób zagospodarowania działek sąsiadujących), przy zastosowaniu możliwie najmniejszych powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę, ograniczanie rozpraszania obiektów w granicach działki;

15) **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;

16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

17) **studium** – należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn, uchwaloną Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r., z późn. zmianą.

§ 6. Na rysunku planu, przedstawione zostały oznaczenia graficzne, które są ustaleniami planu:

1) granice terenu objętego planem;

2) tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów, określone symbolami cyfrowo - literowymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiarowanie (m);

6) granice stref wynikających z przepisów odrębnych;

7) pozostałe oznaczenia określone na rysunku planu, mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 7. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem **MNU;**

3) tereny usług komercyjnych, z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego, oznaczone symbolem **U**;

4) teren różnorodnej działalności gospodarczej, oznaczony symbolem **G**;

5) tereny cmentarza czynnego i projektowanej rozbudowy, oznaczone symbolem **CC**;

6) tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone symbolem **ZL**;

7) tereny przewidywane do zalesienia oznaczone symbolem **ZL.p;**

8) tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone symbolem **R**;

9) tereny zieleni łąkowej i pastwisk, oznaczone symbolem **ZŁ**;

10) tereny wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;

11) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem **E**;

12) tereny urządzeń gazownictwa, oznaczone symbolem **Gg**;

13) teren obsługi komunikacji – parking, oznaczony symbolem **KOP**;

14) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDGP**;

15) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **KDG**;

16) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ**;

17) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;

18) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;

19) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**;

20) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem **KX**;

21) teren kolejowy zamknięty, oznaczony symbolem **TK.1**;

22) teren kolejowy, oznaczony symbolem **TK.2**.

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

1) przeznaczenie terenów;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

4) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

6) tymczasowe sposoby użytkowania terenu;

7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się 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 łącznie ustalenia planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.

3. Za zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną na terenie objętym planem, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych.

4. Za zgodne z planem uznaje się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków kubaturowych, na warunkach określonych w ustaleniach planu.

5. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego; KDG - teren drogi publicznej klasy głównej, oraz o znaczeniu lokalnym: KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej; KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, KK - teren kolejowy i teren kolejowy zamknięty.

6. 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.

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

§ 9. Obszar objęty planem stanowią:

1) tereny zabudowane i grunty rolne w klasach RV, ŁV, PsV, Lz V, RVI, ŁVI, PsVI pochodzenia mineralnego, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze;

2) tereny lasów, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nierolnicze i nieleśne decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 26.08.2024 r. znak: RKŚ-VIII.7151.1.3.2024.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym przyjmuje się do zachowania z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów, zmiany sposobu użytkowania i uzupełniania nowymi budynkami, na warunkach określonych w niniejszym planie.

2. Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na pobyt ludzi, wyłącznie przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, dla pozostałych budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Linie zabudowy, o których mowa w ust. 2, nie obowiązują dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,50 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, jeżeli ze względu na rozmiary działki lub istniejące zagospodarowanie, nie ma możliwości innego ich usytuowania.

5. Wysokość nowej zabudowy i budynków istniejących planowanych do rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

6. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in. z zakresu energetyki i łączności, których wysokość, będzie wynikać z przepisów odrębnych, ale ich wysokość nie może przekraczać 50 m.

7. W projektach budowlanych nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych obiektów budowlanych należy uwzględnić potrzebę kształtowania zabudowy poprzez stosowanie zwartych form przestrzennych, zharmonizowanych z otoczeniem, stosować nowoczesne, dostępne rozwiązania techniczne i technologiczne i eliminujące niekorzystne oddziaływania inwestycji na poszczególne elementy środowiska, w tym chroniące wody i gleby przed zanieczyszczeniem, zapewniające ograniczenie uciążliwości do granic władania działki (terenu inwestycji), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Należy zapewnić estetykę i ujednolicenie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków i elementów małej architektury towarzyszącej zabudowie oraz stosować kolorystykę zabudowy preferującej barwy pastelowe: biel, beże, brązy, rudości, zielenie, z dopuszczeniem pojedynczych elementów kontrastowych wynikających z barw lub logo prowadzonej działalności gospodarczej.

9. Pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą i materiałami pokryciowymi dostępnymi na rynku; pokrycie dachów płaskich przykryciami dostępnymi na rynku.

10. Kolorystykę dachów w tonacji: szarości, grafitu, czerwieni, ciemnej zieleni lub brązu.

11. Przy zagospodarowaniu nowych terenów mieszkaniowych, zaleca się stosowanie ujednoliconych projektów budowlanych dla budynków mieszkalnych w obrębie kilku sąsiadujących ze sobą działek.

12. W zagospodarowaniu działek/terenów inwestycji, należy stosować maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, maksymalną liczbę miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, określone w ustaleniach szczegółowych.

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

14. W granicach terenu objętego planem, ustalenia planu nie przewidują lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

15. Lokalizacja przedsięwzięć inwestycyjnych przy zapewnieniu uciążliwości do granic władania działki/terenu inwestycji, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.

16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, wprowadza się nakaz przestrzegania obowiązujących wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

17. W granicach terenu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) dla działek w zabudowie wolnostojącej: 800 m^2 powierzchni działki,

b) dla działek w zabudowie bliźniaczej: 700 m^2 powierzchni działki,

c) dla działek w zabudowie szeregowej: 450 m^2 powierzchni działki,

2) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 800 m^2 powierzchni działki,

3) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynów i składów oraz związanej z działalnością gospodarczą, w dostosowaniu do programu inwestycji, uwzględniając oszczędne gospodarowanie przestrzenią.

19. Podział na działki budowlane należy wykonywać w oparciu o przekształcenie istniejącego stanu władania poprzez dokonanie wtórnych podziałów istniejących działek, w sposób zapewniający bezkolizyjny dojazd do utworzonej działki i lokalizację budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zastosowaniu minimalnych powierzchni działek stosownie do lokalizowanego rodzaju zabudowy.

20. Dla zabudowy zlokalizowanej w tzw. rozproszeniu, z dala od podstawowego układu komunikacyjnego, należy zachować dotychczasowy dostęp do drogi publicznej t.j.: dojazd istniejącymi drogami dojazdowymi do pól; poprzez teren działki oraz w każdy inny sposób przewidziany ogólnie obowiązującymi przepisami odrębnymi, ustalony w momencie lokalizacji zabudowy.

21. W zagospodarowywaniu terenów objętych planem ustala się w szczególności:

1) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

a) tereny objęte planem położone są w zasięgu systemów alarmowania dźwiękowego, funkcjonujących na terenie gminy, z możliwością włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń,

b) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi (przez istniejący system zaopatrzenia w wodę),

b) wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zapewnienie pełnej przelotowości układu komunikacyjnego (drogi pożarowe), który musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

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

1. W granicach terenów objętych planem, wszelkie działania inwestycyjne podlegają obowiązkowi racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, uwzględniającą:

1) zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miejscowości, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami, rozwiązań komunikacyjnych oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,

2) oszczędne korzystanie z terenu przy realizacji wszelkich inwestycji,

3) konieczność ochrony wód, powietrza i ziemi przed zanieczyszczeniem,

4) zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska,

5) ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,

6) przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego.

2. W zakresie występujących w granicach planu wartości przyrodniczych i ich ochrony:

1) Tereny objęte planem, znajdują się w granicach **Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** (S-OOChK), położonego na terenie otuliny Suchedniowsko–Oblęgorskiego Parku Krajobrazowego; granice Obszaru, działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów, zakazy obowiązujące na terenie Obszaru oraz odstępstwa od zakazów, zostały określone Uchwałą Nr XLIX/880/14 Sejmik Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie Suchedniowsko–Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 25 listopada 2014 r., poz. 3154); dla wyznaczonego Obszaru, obowiązują warunki ochrony wynikające z uchwały i przepisów odrębnych.

2) W granicach planu, znajdują się fragmenty terenów zabudowanych i planowanych do zabudowy, które są zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i terenów przewidzianych ustaleniami planu do zalesienia; lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie lasów i terenów przewidzianych do zalesienia, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie występujących w granicach planu wód i ich ochrony:

1) W granicach terenu objętego planem, należy uwzględniać cele środowiskowe, wyznaczone dla wód powierzchniowych i podziemnych, określone w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, zgodnie z drugą aktualizacją przyjętą Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

2) W granicach terenu objętego planem, występują śródlądowe wody powierzchniowe: wody płynące rzeki **Kamiennej** i jej prawych dopływów rzek **Kuźniczki** i **Kobylanki** oraz bezimienne cieki wodne, pełniące funkcje gospodarcze, przyrodnicze i krajobrazowe, wymagające zachowania i ochrony przed zmianą sposobu użytkowania, tj.:

   a) wzdłuż istniejących wód płynących - rzek i cieków wodnych, należy zachować pas terenu stanowiący otulinę biologiczną, o szerokości min 5,0 m od linii brzegu; najlepszym sposobem zagospodarowania pasów wzdłuż cieków wodnych jest porost łęgowy, łąki, pastwiska i zakrzewienia; ewentualne przejazdy przez pas obudowy biologicznej, przy zachowaniu drożności przepływu wód oraz migracji roślin i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

1) W granicach terenu objętego planem, wskazuje się lokalizację studni do poboru wody, których ochronę należy każdorazowo uwzględniać w zagospodarowaniu terenów.

2) W granicach terenów objętych planem, w dolinie rzeki Kamiennej, występują obszary wyznaczone na podstawie map **zagrożenia powodziowego**, obejmujące:

   a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi: -jest wysokie i wynosi p=10 % (prawdopodobieństwo powodzi raz na 10 lat), -jest średnie i wynosi p=1 % (prawdopodobieństwo powodzi raz na 100 lat);

   b) obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi p=0,2 % (prawdopodobieństwo powodzi raz na 500 lat);

   c) w granicach obszarów zagrożenia powodzią obowiązuje aktualizacja Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły, przyjęta Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r., w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły.

3) Centralna i południowa część terenów objętych planem, znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) **Nr 415 „Górna Kamienna”**, dla którego opracowano dokumentację hydrogeologiczną zatwierdzoną Decyzją Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 1 października 1998 r znak: Go kdh/BJ/489-6079/98., 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 Ministra Środowiska z dnia 25 kwietnia 2016 r., znak:DGK-II.4731.2015.AJ; obszary zasobów wód podziemnych, wymagają szczególnej ochrony przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć ich jakość.

4. Przez tereny objęte planem przebiegają:

1) piesze szlaki turystyczne:

   a) czerwony szlak pieszy „Piekielny szlak”, łączący Piekło – Machory,

   b) czarny szlak pieszy Pięty – Bliżyn PKP,

   c) zielony szlak pieszy Bliżyn – Zagnańsk PKP,

2) niebieski rowerowy szlak „Śladami zabytków techniki”, część 2 (Skarżysko-Kamienna – Antoniów gmina Chlewiska),

3) samochodowy szlak tematyczny „Świętokrzyski Szlak Architektury Drewnianej”;

4) projektowane trasy rowerowe, wyznaczone w „Koncepcji przebiegu tras rowerowych na terenie województwa świętokrzyskiego” przyjętej przez Zarząd Województwa Świętokrzyskiego Uchwałą Nr 4962/22 z dnia 2 marca 2022 r.:

a) projektowana regionalna trasa rowerowa nr 150,

b) projektowana międzynarodowa trasa rowerowa EuroVelo 11.

5. W granicach planu wyznacza się lokalizację istniejącego zabytkowego **cmentarza** czynnego, parafialnego rzymsko-katolickiego nowego (grzebalnego) i wyznacza się granice terenu planowanej rozbudowy cmentarza, oraz wyznacza się w granicach planu fragmenty **stref ochrony sanitarnej** od cmentarza istniejącego i planowanej rozbudowy, oraz wyznacza się fragmenty stref ochrony sanitarnej od terenu starego cmentarza zabytkowego, zlokalizowanego poza granicami planu, wynikające z § 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze:

1) w strefie 150,0 m od granic cmentarza wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących art. żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących art. żywności oraz zakaz lokalizacji studni i poboru z innych źródeł (źródła, strumienie) wody służącej do picia i potrzeb gospodarczych,

2) odległość ta może być zmniejszona do 50,0 m od granic cmentarza pod warunkiem, że teren w granicach od 50,0 m do 150,0 m od granic cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

6. W granicach terenów objętych planem nie występują tereny objęte ochroną wyznaczone na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska:

1) tereny parków krajobrazowych i rezerwatów,

2) obszary ochrony Natura 2000,

3) tereny stref ochrony ujęć wody;

4) tereny stanowiące obszary ograniczonego użytkowania,

5) tereny zmeliorowane,

6) tereny udokumentowanych złóż kopalin.

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

1. Na terenie objętym planem, wskazuje się **strefę ochrony stanowiska archeologicznego**, obejmującego dwa stanowiska archeologiczne, zdefiniowane w art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, objęte ochroną prawną na podstawie art. 6 ust. 1, pkt 3 ustawy, znane z badań Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), danych bibliograficznych i archiwalnych oraz inspekcji terenowych.

1) w celu ochrony wartości naukowych i poznawczych, w strefie ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, określa się następujące wymagania:

a) wyklucza się przekształcanie, bądź użytkowanie strefy ochrony archeologicznej, które mogłoby powodować degradację jej wartości naukowej i kulturowej; do tych działań należą w szczególności prace związane z wybiórką piasku i analogiczne formy zmiany ukształtowania terenu;

b) w obrębie strefy, na gruntach rolnych, dopuszcza się dalsze rolnicze użytkowanie, pod warunkiem niedopuszczenia do dewastacji terenu strefy;

c) podejmowanie prac ziemnych i budowlanych oraz działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w granicach strefy, wymaga uzyskania szczegółowych ustaleń konserwatorskich (Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach) oraz zapewnienia warunków dla przeprowadzenia badań archeologicznych (w formie badań wykopaliskowych, badań sondażowych, nadzoru archeologicznego);

d) przy wydawaniu wymaganej odrębnymi przepisami decyzji administracyjnej należy podać informację o obecności strefy archeologicznej i wynikających z tego faktu obowiązkach

2) przypadkowe znaleziska, mające cechy zabytku archeologicznego, zgodnie z powyższą ustawą wymagają powiadomienia organów samorządowych i Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Na terenie objętym planem, znajdują się **obiekty i tereny zabytkowe** stanowiące dobra kultury, objęte ochroną konserwatorską, definiowane w art. 3, pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, objęte ochroną prawną na podstawie art. 6 ust. 1, pkt 1 ustawy;

1) ochroną konserwatorską, objęte są następujące obiekty i tereny zabytkowe, ujęte w **Gminnej ewidencji zabytków:**

a) CMENTARZ PARAFIALNY RZYMSKO-KATOLICKI NOWY, 1919 r., adres: Bliżyn, ul. Piaskowa, nr działki: 969,

b) DOM ROBOTNICZY w zespole osiedla Odlewni Żeliwa, Bliżyn, ul. Kościuszki 134, k. XIX w., nr działki: 789/5, 789/6,

c) DOM ROBOTNICZY w zespole osiedla Odlewni Żeliwa, Bliżyn, ul. Kościuszki 136, k. XIX w., nr działki: 788/1, 788/3, 788/4, 788/5, 788/6,

d) DOM ROBOTNICZY w zespole osiedla Odlewni Żeliwa, Bliżyn, ul. Kościuszki 140, k. XIX w., nr działki: 785/1, 785/2, 786/1, 786/2, 786/4, 786/6, 786/9,

e) DOM ROBOTNICZY w zespole osiedla Odlewni Żeliwa, Bliżyn, ul. Kościuszki 142, k. XIX w., nr działki: 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783,

f) DOM ROBOTNICZY w zespole osiedla Odlewni Żeliwa, Bliżyn, ul. Kościuszki 144, k. XIX w., nr działki: 773,

g) DOM ROBOTNICZY w zespole osiedla Odlewni Żeliwa, adres Bliżyn, ul. Kościuszki 146, k. XIX w., nr działki:770, 771/1, 771/2, 772,

h) DOM NR 28, ul. Kościuszki, lata 20-30. XX w., adres: ul. Kościuszki 28, nr działki: 745,

i) DOM NR 36 wraz z budynkiem gospodarczym, ul. Kościuszki, lata 30. XX w., adres: ul. Kościuszki 36, nr działki: 1522,

j) DOM NR 46, ul. Kościuszki, pocz. XX w., adres: Bliżyn, ul. Kościuszki 46, nr działki: 1514,

k) DAWNY BUDYNEK STACJII KOLEJOWEJ NR 6, adres: Bliżyn, ul. Przechodnia, 1885r.?, przebud. XX w., nr działki: 1435,

l) ZAGRODA NR 12, ul. Zgodna, pocz. XX w., adres: Bliżyn, ul. Zgodna 12, nr działki: 525/2,

m) POMNIK UPAMIĘTNIAJĄCY ŚMIERĆ WIĘŹNIÓW W FILII OBOZU KONCENTRACYJNEGO LUBLIN (MAJDANEK) W BLIŻYNIE W LATACH 1943-1944, 1999 r., adres: Bliżyn, nr działki: 1742/3.

2) Dla budynków mieszkalnych w zespole (części osiedla) Osiedla Odlewni Żeliwa, obejmujących budynki określone w ust. 2, pkt 1, ppk b–g, ustanawia się **strefę ochrony konserwatorskiej**, w granicach działek, na których są posadowione. Dla terenu Osiedla Odlewni Żeliwa obowiązuje ujednolicony wskaźnik terenu biologicznie czynnego; wyklucza się jakąkolwiek budowę, czy rozbudowę budynków przez wiatrołapy, werandy itp. w części frontowej przedmiotowych działek.

3) Obiekty objęte ochroną konserwatorską wymagają zachowania lub przebudowy z zachowaniem charakterystycznych cech historycznej zabudowy, pod warunkiem, że ich stan techniczny umożliwia wykorzystanie istniejącej substancji budowlanej (nie wymagającej rozbiórki obiektu budowlanego) dla funkcji określonej w planie. Wymagania w zakresie kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określają ustalenia szczegółowe.

4) Wszelkie prace podejmowane przy obiektach określonych w ust. 2 i ich otoczeniu ekspozycyjnym, wymagają uzgodnienia ze Świętokrzyskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Kielcach.

3. W granicach terenu objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej, wymagające szczególnej ochrony.

§ 13. Ustalenia dotyczące potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzenie publiczne, stanowią układ komunikacyjny miejscowości, które należy kształtować zgodnie z ustaleniami dotyczącymi dróg (ulic), z zapewnieniem dbałości o ich wygląd estetyczny.

2. Zagospodarowanie terenów w granicach przestrzeni publicznych wymienionych w ust.1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. W granicach planu, w dolinie rzeki Kamiennej, wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczone na podstawie map zagrożenia powodziowego, obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo zagrożenia powodzią jest:

1) wysokie i wynosi p=10 % (prawdopodobieństwo powodzi raz na 10 lat),

2) średnie i wynosi p=1 % (prawdopodobieństwo powodzi raz na 100 lat).

2. W granicach planu znajdują się tereny zamknięte ustanowione Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., związane z linią kolejową o znaczeniu państwowym nr 25 Łódź Kaliska - Dębica.

3. W granicach planu, nie występują inne tereny objęte ochroną, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, tj.:

1) ustanowione obszary i tereny górnicze;

2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

3) krajobrazy priorytetowe - nie zostały sporządzone dla województwa świętokrzyskiego, w związku z tym nie ustala się zasad ochrony.

§ 15. Ustalenia w zakresie zasad i podziału nieruchomości

1. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej:

1) podział nieruchomości może nastąpić, jeżeli wydzielone działki budowlane będą posiadały dostęp do układu komunikacyjnego - dróg, ciągów pieszo-jezdnych;

2) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zostały określone w § 10 ust. 18 uchwały;

3) szerokość frontu działki budowlanej: w zabudowie wolnostojącej nie może być mniejsza niż 18,0 m; w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż 13,0 m; w zabudowie szeregowej nie może być mniejsza niż 6,0 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być prosty, z tolerancją do 20%;

5) zalecany kierunek podziału „prostopadły” do linii rozgraniczających tereny pasów drogowych lub ciągów pieszo - jezdnych;

6) w przypadku działek nie spełniających wymogów określone w § 10 ust. 18 uchwały, należy traktować jako wymagające połączenia z działkami sąsiednimi lub jako stanowiące powiększenie nieruchomości sąsiadujących;

7) dopuszcza się podziały terenu, w wyniku którego powstaną działki nie przylegające bezpośrednio do pasów drogowych i ciągów pieszo-jezdnych, przy spełnieniu łącznie poniższych warunków:

a) podział ten nie będzie naruszał linii rozgraniczających poszczególnych terenów, określonych na rysunku planu,

b) zostanie zagwarantowana obsługa komunikacyjna wydzielonych działek, w przypadku pojedynczych sytuacji wymagających podziału, w sposób określony w przepisach odrębnych;

2. W granicach terenów związanych z działalnością gospodarczą: usługowych, produkcyjnych, magazynów i składów, dopuszcza się podziały nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4. Wydzielanie działek/terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. W sytuacji wydzielania fragmentu działki/terenu na cele określone w planie, dla pozostałej jej części należy zapewnić dostęp do układu komunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości dla terenów zabudowy mieszkaniowej, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) scalenie i podział należy przeprowadzić według procedury przewidzianej w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

2) szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej: wolnostojącej nie może być mniejsza niż 18,0 m, bliźniaczej nie może być mniejsza niż 13,0 m; szeregowej nie może być mniejsza niż 6,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być prosty, z tolerancją 20%;

4) minimalna powierzchnia działek budowlanych została określona w § 10 ust. 18 uchwały.

3. Dla pozostałej zabudowy nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy.

1. W granicach terenów objętych planem, wprowadza się ograniczenia lokalizacyjne wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej i ustala się:

1) W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy związanej z pobytem ludzi, w odległości mierzonej w poziomie, wynoszącej nie mniej niż:

a) dla linii napowietrznych WN-110 kV – 11,0 m po każdej ze stron od osi linii,

b) dla linii napowietrznych SN-15 kV – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,

c) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,

d) dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii;

2) zakaz lokalizacji zabudowy w granicach pasa technologicznego napowietrznej linii 15 kV, obowiązuje do czasu demontażu linii, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zakaz lokalizacji zabudowy związanej z pobytem ludzi od stacji transformatorowych 15/0,4 kV w odległości nie mniejszej niż:

a) 15,0 m od obrysu stacji wnętrzowych/kontenerowych,

b) 5,0 m od stacji słupowych;

4) zakazy, ograniczenia i wymagania w gospodarowaniu terenem w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych i projektowanych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz normami dotyczącymi projektowania linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych; obowiązuje zapewnienie dostępu do linii;

5) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się uprawy polowe i lokalizację zieleni niskiej, o wysokości do 1,5 m, z wyłączeniem terenów lasów;

6) zabudowę kubaturową, w celu zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ochrony przed promieniowaniem i hałasem, należy lokalizować z zachowaniem odległości od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, w zależności od rodzaju stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) każde zbliżenie lub skrzyżowanie dróg z liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia, wymaga zgodności z obowiązującymi normami i uzgodnienia z zarządzającymi sieciami, w celu określenia warunków technicznych umożliwiających takie zbliżenie lub skrzyżowanie;

8) dla gazociągu średniego ciśnienia, ustala się strefę kontrolowaną w pasie terenu o szerokości 1,0 m; ograniczenia w gospodarowaniu w obrębie strefy kontrolowanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia 3,5 MPa: DN250 i DN 300 oraz DN 80 (wybudowanych przed 2001 r.), w pasie terenu o szerokości 40,0 m, wprowadza się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym, w pasie o szerokości 30,0 m wprowadza się zakaz lokalizacji budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże);

10) ograniczenia w gospodarowaniu w obrębie stref kontrolowanych gazociągów, określa rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

2. W granicach terenów objętych planem, wprowadza się ograniczenia lokalizacyjne wynikające z przebiegającej przez teren planu linii kolejowej o znaczeniu państwowym, Nr 25 Łódź Kaliska -Dębica (odcinek linii Łódź Kaliska – Ocice):

1) wyznacza się strefę o szerokości 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, ograniczającą lokalizacje budowli i budynków, z tym, że odległość ta od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m; w odległościach tych obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego; ograniczenia te nie dotyczą kolei;

2) obowiązujące ograniczenia lokalizacyjne na terenie przyległym do obszaru kolejowego, mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa ruchu kolejowego i rozwoju sieci kolejowych, wynikające z przepisów odrębnych;

3) w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązuje zakaz stosowania rozwiązań odwodnieniowych obiektów zlokalizowanych lub planowanych do lokalizacji, związanych z odprowadzaniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;

4) w granicach planu obowiązuje wymóg braku powodowania zakłóceń bądź negatywnego oddziaływania na urządzenia radiołączności kolejowej bądź urządzeń sterowani ruchem kolejowym;

5) na terenach kolejowych dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń kolejowych o wysokości nie większej niż 50,0 m, liczoną od poziomu terenu, przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy,

6) w sąsiedztwie linii kolejowej zakazuje się budowy innych obiektów łączności, które mogłyby zakłócić łączność kolejową;

7) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego i bezpieczeństwem w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązuje konieczność

uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Przy lokalizacji obiektów budowlanych, zagospodarowaniu terenów i prowadzeniu robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego, obowiązują ograniczenia wynikające: z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym; rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (obowiązuje odległość/strefa od obszaru kolejowego 20,0 m, wyznaczona na rysunku planu); rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. W granicach terenów objętych planem, nie przewiduje się budowy obiektów budowlanych o wysokości większej niż 50,0 m, a zatem realizacja planowanych obiektów budowlanych nie wymaga zgłaszania i oznakowania, do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym oraz spełnienia wymagań określonych w ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze i w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

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

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

1. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem, stanowi system dróg/ulic, zlokalizowanych w granicach planu, które zostały wyznaczone w planie liniami rozgraniczającymi jako: drogi publiczne, klasy: głównej (KDGP, KDG), zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD); oraz drogi wewnętrzne (KDW) i ciągi pieszo-jezdne (KX) wraz z terenem dróg/ulic, zlokalizowanych poza granicami planu na jego obrzeżach.

2. Docelowo obsługa komunikacyjna działek/terenów rolnych, w tym działek zabudowanych oraz możliwych do zabudowy zabudową zagrodową, poprzez drogi zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub dróg nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną istniejących i projektowanych nowych zabudowań, bezpośrednio z drogi krajowej nr 42, oznaczonej w planie symbolem KDG, po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

4. Układ komunikacyjny, który stanowią oznaczone na rysunku planu drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, wymaga: budowy, rozbudowy i przebudowy; z zapewnieniem realizacji: dojść, dojazdów, chodników, zatok parkingowych, urządzeń na parametrach określonych w przepisach odrębnych przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych planu i linii rozgraniczających drogi przedstawionych na rysunku planu.

5. Przy realizacji układów komunikacyjnych należy zapewnić miejsca postojowe/parkingowe, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W liniach rozgraniczających dróg - wyznaczonych na rysunku planu - zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg, związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogami stanowiącymi całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego; dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, pod warunkiem nie naruszenia wymogów określonych w przepisach odrębnych, dotyczących dróg publicznych, niniejsze dopuszczenie nie dotyczy projektowanej drogi głównej - obwodnicy Bliżyna.

7. W programie inwestycji i projektach budowlanych dróg, należy uwzględnić, w przypadku budowy, rozbudowy, przebudowy i adaptacji układu komunikacyjnego, rozwiązania przystosowane do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami oraz zastosować nowoczesne, dostępne rozwiązania techniczne i technologiczne, umożliwiające eliminowanie niekorzystnego oddziaływania inwestycji na poszczególne elementy środowiska, w tym zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, poprzez zastosowanie stosownych zabezpieczeń przed zapyleniem i hałasem oraz rozwiązania umożliwiające zachowanie lub przebudowę istniejących cieków wodnych, stanowiących naturalny system odwadniający teren, w sposób gwarantujący zachowanie ciągłości przepływu wód i obudowę biologiczną cieków. Przejazdy przez pas obudowy biologicznej cieków wodnych, wykonać w sposób zapewniający drożność przepływu wód, migracje roślin i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Odprowadzenie wód deszczowych z terenu dróg do występującej na części terenu planu kanalizacji deszczowej; z pozostałej części dróg - do czasu wybudowania kanalizacji - system rowów odwadniających. Wody opadowe odprowadzane z terenu dróg powinny spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych.

9. W granicach poszczególnych terenów/działek przeznaczonych do zainwestowania, należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych/parkingowych lub garażowych, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych planu.

10. Miejsca postojowe/parkingowe należy sytuować na poziomie terenu/działki lub jako wbudowane w podpiwniczeniach albo w parterach budynków.

11. Dla obiektów działalności gospodarczej, usługowych; należy przewidzieć lokalizację miejsc postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami, tj. 1 miejsce postojowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej, z wyjątkiem stref zamieszkania i stref ruchu, przy spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.

12. Na terenie planu występuje szlak rowerowy „Śladami zabytków techniki”; plan wprowadza proponowane ścieżki rowerowe niestanowiące ustaleń planu; plan określa jedynie kierunek ich przebiegu, których uściślenie nastąpi w projekcie zagospodarowania terenu, w odrębnej procedurze administracyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Dopuszcza się poprowadzenie dodatkowych lub innych tras ścieżek rowerowych w oparciu o projekty zagospodarowania terenu i projekty budowlane dróg, w granicach planu oraz lokalizację nieurządzonych ścieżek rowerowych w oparciu o system dróg dojazdowych do pól i lasów, po spełnieniu wymogów określonych w przepisach odrębnych.

14. Wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi teren kolejowy, linii kolejowej o znaczeniu państwowym Nr 25 Łódź Kaliska -Dębica - odcinek linii. Na terenie kolejowym (TK) jest usytuowany fragment istniejącego pasa drogowego drogi krajowej nr 42 klasy G, oznaczonej w planie symbolem KDG oraz planowany do realizacji fragment drogi krajowej klasy GP (obwodnicy Bliżyn), oznaczony w planie symbolem KDGP.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) obszar objęty planem, zaopatrywany jest w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zlokalizowanej w granicach planu; zasilanej w wodę z ujęcia wody „Gostków-Bliżyn”, zlokalizowanego poza granicą planu na terenie sołectwa Gostków;

2) istniejącą sieć wodociągową przyjmuje się do zachowania, z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przebiegi istniejącej sieci wodociągowej zostały wskazane na rysunku planu; projektowana na rysunku planu sieć wodociągowa, ma charakter informacyjny i jej przebieg wymaga uściślenia na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych:

1) ścieki sanitarno-bytowe z terenu objętego planem, odprowadzane są do istniejącej, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej w miejscowości Wojtyniów, poprzez istniejącą kanalizację sanitarną;

2) istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej przyjmuje się do zachowania z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przebiegi istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zostały wskazane na rysunku planu; projektowana na rysunku planu sieć kanalizacyjna, ma charakter informacyjny i jej przebieg wymaga uściślenia na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na części terenu objętego planem jest ustanowiony obszar aglomeracji Bliżyn, uchwalony uchwałą Nr XX/153/2020 Rady Gminy Bliżyn z dnia 30 listopada 2020 r., w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Bliżyn; w granicach wyznaczonego obszaru aglomeracji występuje kanalizacja sanitarna do której są podłączone istniejące budynki; projektowane budynki w granicach obszaru aglomeracji wymagają bezwzględnego włączenia do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) w granicach obszaru aglomeracji Bliżyn wprowadza się zakaz budowy zbiorników na nieczystości ciekłe i indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków; na pozostałym terenie planu, na okres przejściowy, do czasu budowy kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizacje bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

3. Ścieki technologiczne z zakładów produkcyjnych odprowadzane będą w oparciu o indywidualne umowy i pozwolenia udzielone podmiotom gospodarczym wytwarzającym i przyjmującym ścieki do utylizacji, z zastosowaniem rozwiązań chroniących wody i gleby przed zanieczyszczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Odprowadzenie wód deszczowych:

1) istniejące odcinki kanalizacji deszczowej na terenie planu, przyjmuje się do zachowania z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, na podstawie projektu budowlanego sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) przebiegi istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zostały wskazane na rysunku planu;

3) docelowo ścieki deszczowe z terenu planu, należy odprowadzić systemem sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) na okres przejściowy ścieki deszczowe z terenów nieutwardzonych należy odprowadzić powierzchniowo po terenie lub/i rowów przydrożnych;

5) 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 Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych; wody opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów utwardzonych innych niż określone w rozporządzeniu, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń, również wymagają oczyszczenia.

5. Zaopatrzenie w gaz przewodowy:

1) istniejącą sieć gazociągu średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości pasa terenu 1,0 m w granicach planu, zasilanej gazociągiem wysokiego ciśnienia 3,5 MPa (ø 300, 250, 80), relacji Końskie-Lubienia, za pośrednictwem stacji redukcyjno–pomiarowej gazu I°, zlokalizowanej w miejscowości

Bliżyn, w granicach planu, przyjmuje się do zachowania z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) przebiegający przez teren objęty planem gazociąg wysokiego ciśnienia 3,5 MPa (ø 300, 250, 80, wybudowany przed 2001 r.), przewiduje się do zachowania wraz ze strefę kontrolowaną, o szerokości pasa terenu – 40,0 m, z możliwością jego przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przebiegi istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia zostały wskazane na rysunku planu; projektowana na rysunku planu sieć gazowa, ma charakter informacyjny i jej przebieg wymaga uściślenia na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) do czasu rozbudowy sieci gazu przewodowego, średniego ciśnienia - dla części terenu - dopuszcza się korzystanie ze zbiorników na gaz płynny.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na obszarze planu, należy realizować w oparciu o indywidualne źródła ciepła;

2) istniejące w granicach planu źródła ciepła, przyjmuje się do zachowania z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) w celu ograniczenia uciążliwości dla środowiska wynikającej ze spalania paliw, zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię:

1) istniejącą na terenie planu napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV, przewiduje się do zachowania wraz z pasem technologicznym linii 11,0 m po każdej ze stron od osi linii, z możliwością jej przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) istniejące na terenie planu napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15/04 kV ze stacjami transformatorowymi i pasami technologicznymi linii, wynoszącymi 7,0 m po każdej ze stron od osi linii, przewiduje się do zachowania, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) teren objęty planem zasilany jest w energię elektryczną istniejącym układem elektroenergetycznym niskiego napięcia, zasilanym napowietrznymi liniami 15 kV, poprzez system stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

4) teren zainwestowany, przewidywany do uzupełniania zabudowy, jej wymiany, czy przebudowy oraz nowe tereny budowlane określone w planie, przewiduje się zasilić z układów elektroenergetycznych, po dostosowaniu ich do nowej sytuacji odbiorczej;

5) przebieg projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV (kablowych) wraz z urządzeniami został wskazany na rysunku planu i ma charakter informacyjny;

6) budowę systemu sieci elektroenergetycznych, w tym budowę stacji transformatorowych na terenie planu, należy przewidzieć na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

7) realizację przyłączenia obiektów budowlanych do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) lokalizację nowych linii lub rozbudowę istniejących, należy usytuować w sposób bezkolizyjny dla istniejącego i planowanego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się alternatywne technologie zaopatrzenia w energię, bazujące na odnawialnych źródłach energii, w szczególności mikroinstalacje o mocy nie większej niż 50 kW, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

8. Gospodarka odpadami:

1) odpady komunalne z obszaru planu, należy gromadzić w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywozić zgodnie z zasadami przyjętymi przez Gminę;

2) w celu ograniczenia ilości wywożonych odpadów należy prowadzić segregację odpadów i odzysk surowców wtórnych;

3) pozostałe odpady, powstające na terenie objętym planem, należy segregować i gromadzić w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach oraz wywozić zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Bliżyn.

9. Łączność telekomunikacyjna:

1) łączność telefoniczną i internetową (szerokopasmową), należy zapewnić z istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń telefonii komórkowej, w sposób określony w przepisach odrębnych;

2) lokalizowanie przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;

3) na terenie kolejowym oraz na terenie kolejowym zamkniętym, dopuszcza się realizację budowli i urządzeń kolejowych o wysokości do 50,0 m, przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, z zakazem budowy innych obiektów łączności w sąsiedztwie linii kolejowej, które mogłyby zakłócić łączność kolejową.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi

§ 21. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN**, o pow. ok.44,84 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących funkcji podstawowej – usług komercyjnych/podstawowych, lokalizowanych w częściach budynków mieszkalnych lub jako obiekty usługowe wolnostojące oraz budynków gospodarczych, garaży, małej architektury (altan, wiat), komunikacji wewnętrznej (dojścia, dojazdy, miejsc postojowych), zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej.

2. Usługi komercyjne - podstawowe, lokalizowane w częściach budynków mieszkalnych dopuszcza się jako wydzielone lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) gabaryty obiektów i maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych z częściami usługowymi, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe w drugiej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 11,0 m,

b) istniejącą zabudowę mieszkaniową przekraczającą ww. wysokość przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów, o maksymalnej wysokości do 12,0 m,

c) dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (w tym budynków z wysokim podpiwniczeniem) z dachami płaskimi, o użytkowe poddasze w trzeciej kondygnacji, do maksymalnej wysokości 13,0 m,

d) dla budynków usługowych wolnostojących, do jednej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 7,0 m,

e) dla budynków gospodarczych i garaży, do jednej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 6,0 m,

f) dla obiektów małej architektury: altan, wiat, o maksymalnej wysokości 5,0 m,

2) nadziemną intensywność zabudowy: maksymalna 0,8 - minimalna 0,01;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

5) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania na jedną działkę budowlaną:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce parkingowe i 1 miejsce zlokalizowane w garażu budynku,

b) w przypadku lokalizacji usług w częściach budynku mieszkalnego lub w odrębnych budynkach wolnostojących - 1 miejsce parkingowe, na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni wewnętrznej usługi,

c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce parkingowe, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

d) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnym;

6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35º do 50º, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów; oraz z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi o powierzchni maksymalnej 1/3 powierzchni dachu,

b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30º, dla budynków gospodarczych i garaży w przypadku lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 30º na altanach, wiatach oraz dowolne kształtowanie formy i kąta nachylenia połaci dachowych dla tych obiektów,

d) dopuszcza się stosowanie dachów o mniejszym niż określone wyżej, nachyleniu połaci dachowych, w tym dachów płaskich, dostosowanych do funkcji i technologii budynków.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:

1) 25,0 m od linii rozgraniczającej teren projektowanej drogi: KDGP;

2) 10,0 m, 15,0 m, 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi: KDG;

3) 10,0 m, 12,0 m, 13,0 m ÷ 28,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi: KDZ.1;

4) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi: KDZ.2;

5) 12,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi: KDL.2;

6) 8,0 m, 10,0 m linii rozgraniczającej tereny drogi: KDL.4;

7) 8,0 m linii rozgraniczającej teren drogi: KDL.5;

8) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren dróg: KDD.1, KDD.2, KDD.4, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.10, KDD.13;

9) 6,0 m - 12,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi: KDD.14;

10) 6,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi: KDW.2;

11) 15,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi: KDW.3;

12) 6,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi: KDW.4;

13) 10,0 m od granicy terenu kolejowego - zamkniętego: TK.1.

4. Obsługę komunikacyjną terenów MN ustala się z dróg, oznaczonych symbolami: KDGP, KDG, KDZ.1, KDZ.2, KDL.2, KDL.4, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.4, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.10, KDD.11, KDD.13, KDD.14, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KX.1, KX.2, KX.3 z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §19.

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20.

6. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 10÷17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

7. W granicach terenów MN, wyznacza się liniami rozgraniczającymi, następujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od MN.1 do MN.26.

1) **MN.1** – o pow. ok. 3,40 ha – teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków i uzupełnienia zabudowy nowymi budynkami, na warunkach określonych w planie;

2) **MN.2** – o pow. ok. 0,27 ha – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie;

3) **MN.3** – o pow. ok. 0,26 ha – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków i uzupełnienia zabudowy, na warunkach określonych w planie;

4) **MN.4** – o pow. ok. 0,19 ha – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie;

5) **MN.5** – o pow. ok. 2,32 ha – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy i wymiany budynków i uzupełnienia zabudowy nowymi budynkami, na warunkach określonych w planie;

6) **MN.6** – o pow. ok. 0,59 ha – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie;

7) **MN.7** – o pow. ok. 2,28 ha, – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie;

8) **MN.8** – o pow. ok. 2,06 ha – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie;

9) **MN.9** – o pow. ok. 0,31 ha – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków i uzupełnienia zabudowy, na warunkach określonych w planie;

10) **MN.10** – o pow. ok. 1,42 ha – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie;

11) **MN.11** – o pow. ok. 0,30 ha – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków i uzupełnienia zabudowy nowymi budynkami, na warunkach określonych w planie;

12) **MN.12** – o pow. ok. 3,86 ha – teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków i uzupełnienia zabudowy nowymi budynkami, na warunkach określonych w planie;

13) **MN.13** – o pow. ok. 1,47 ha, – teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków i uzupełnienia zabudowy nowymi budynkami, na warunkach określonych w planie;

14) **MN.14** – o pow. ok. 3,80 ha – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie;

15) **MN.15** – o pow. ok. 0,33 ha – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków i uzupełnienia zabudowy nowymi budynkami, na warunkach określonych w planie;

16) **MN.16** – o pow. ok. 3,58 ha – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków i uzupełnienia zabudowy nowymi budynkami, na warunkach określonych w planie;

17) **MN.17** – o pow. ok. 3,56 ha – teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków, na warunkach określonych w planie;

18) **MN.18** – o pow. ok. 0,81 ha – teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy, na warunkach określonych w planie;

19) **MN.19** – o pow. ok. 2,90 ha – teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy, na warunkach określonych w planie;

20) **MN.20** – o pow. ok. 4,40 ha – teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy, na warunkach określonych w planie;

21) **MN.21** – o pow. ok. 3,30 ha – teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy, na warunkach określonych w planie;

22) **MN.22** – o pow. ok. 1,00 ha – teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej do zachowania, przebudowy, rozbudowy, wymiany budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy, na warunkach określonych w planie;

23) **MN.23** – o pow. ok. 0,24 ha – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie;

24) **MN.24** – o pow. ok. 1,66 ha – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie;

25) **MN.25** – o pow. ok. 0,49 ha – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na warunkach określonych w planie;

26) **MN.26** – o pow. ok. 0,04 ha – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do zachowania, przebudowy, rozbudowy i wymiany budynków, na warunkach określonych w planie.

§ 22. 1. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU**, o pow. ok. 2,03 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi/podstawowymi, lokalizowanymi w parterach budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe, w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów towarzyszących funkcji podstawowej: budynki gospodarcze, garaże, mała architektura (altany, wiaty, ławeczki), komunikacja wewnętrzna (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe), zieleń urządzona, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) usługi komercyjne - podstawowe, lokalizowane w częściach budynków mieszkalnych dopuszcza się jako wydzielone lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów **MNU.1**, **MNU.2**, **MNU.5**, ustala się:

1) gabaryty obiektów i maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych z częściami usługowymi, do dwóch kondygnacji nadziemnej, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe w drugiej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 11,0 m,

b) dla budynków usługowych wolnostojących, do trzech kondygnacji nadziemnych, o maksymalnej wysokości 11,0 m,

c) dla budynków gospodarczych i garaży, do jednej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 6,0 m,

d) dla obiektów małej architektury: altan, wiat, o maksymalnej wysokości 5,0 m;

2) nadziemną intensywność zabudowy: maksymalna 1,0 - minimalna 0,01;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

5) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, na jedną działkę budowlaną:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce parkingowe i 1 miejsce zlokalizowane w garażu budynku,

b) dla usług zlokalizowanych w częściach budynków mieszkalnych lub w wolnostojących budynkach usługowych - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni wewnętrznej usługi,

c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce parkingowe, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

d) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnym;

6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35º do 50º, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów oraz z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi o powierzchni maksymalnej 1/3 powierzchni dachu,

b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30º, dla budynków gospodarczych i garaży w przypadku lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 30º na altanach, wiatach oraz dowolne kształtowanie formy i kąta nachylenia połaci dachowych dla tych obiektów,

d) dopuszcza się stosowanie dachów o mniejszym niż określone wyżej, nachyleniu połaci dachowych, w tym dachów płaskich, dostosowanych do funkcji i technologii budynków.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:

1) 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KDG,

2) 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg: KDD.15, KDW.1.

4. Obsługę komunikacyjną ustala się: dla terenu MNU.1 z dróg oznaczonych symbolami: KDG, KDD.15 i KDW.1; dla terenów MNU.2, MNU.5 z drogi oznaczonej symbolem KDG, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §19.

5. W granicach terenów MNU wyznacza się liniami rozgraniczającymi, następujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) **MNU.1** – o pow. ok. 0,39 ha - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, do uzupełnienia obiektami budowlanymi wymienionymi w ust. 2 pkt 1 lit. a-d;

2) **MNU.2** – o pow. ok. 0,23 ha - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, do uzupełnienia obiektami budowlanymi wymienionymi w ust. 2 pkt 1 lit. a-d;

3) **MNU.5** - o pow. ok. 0,16 ha - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, do uzupełnienia obiektami budowlanymi wymienionymi w ust. 2 pkt 1 lit. a-d.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów **MNU.3** i **MNU.4**, **w granicach stref ochrony konserwatorskiej**, ustala się:

1) gabaryty obiektów i maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych z częściami usługowymi, do jednej kondygnacji nadziemnej, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe, o maksymalnej wysokości 10,0 m,

b) dla budynków usługowych wolnostojących, do jednej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 7,0 m,

c) dla budynków gospodarczych i garaży, do jednej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 5,0 m,

d) dla obiektów małej architektury: altan, wiat, o maksymalnej wysokości 5,0 m;

2) nadziemną intensywność zabudowy: maksymalna 0,8 - minimalna 0,01;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;

5) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, na jedną działkę budowlaną:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie zlokalizowane w budynku zabudowy szeregowej/bliźniaczej,

b) dla usług zlokalizowanych w częściach budynków mieszkalnych lub w wolnostojących budynkach usługowych - 1 miejsce parkingowe, na każde rozpoczęte 30,0 m² powierzchni wewnętrznej usługi,

c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce parkingowe, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

d) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnym;

6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 50º, z możliwością zastosowania, poszerzonych okapów;

b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30º, dla budynków gospodarczych i garażowych w przypadku lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

c) dopuszcza się zastosowanie dachów, o nachyleniu połaci dachowych do 30º na altanach i wiatach oraz dowolne kształtowanie formy i kąta nachylenia połaci dachowych dla tych obiektów.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KDG - zgodnie z rysunkiem planu:

1) 10,0 m - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami,

2) 39,5 m ÷ 44,0 m - dla budynków: usługowych, gospodarczych, garaży, altan, wiat.

8. Obsługę komunikacyjną ustala się: dla terenu MNU.3, MNU.4 z drogi oznaczonej symbolem KDG, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §19.

9. W granicach terenów MNU wyznacza się liniami rozgraniczającymi, następujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) **MNU.3** – o pow. ok. 0,47 ha - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami w strefie ochrony konserwatorskiej - do uzupełnienia obiektami budowlanymi wymienionymi w ust. 6 pkt 1 lit. a-d,

2) **MNU.4** – o pow. ok. 0,78 ha, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza/szeregowa z usługami w strefie ochrony konserwatorskiej - do uzupełnienia obiektami budowlanymi wymienionymi w ust. 6 pkt 1 lit. a-d.

10. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20.

11. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 10÷17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

§ 23. 1. **Wyznacza się tereny usług komercyjnych, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczone na rysunku planu symbolem U**, o pow. ok. 2,80 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja usług komercyjnych, związanych z różnorodną działalnością gospodarczą;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących funkcji podstawowej: budynki gospodarcze, garaże, mała architektura (altany/wiaty, ławeczki), komunikacja wewnętrzna (dojścia, dojazdy), miejsca postojowe/parkingi, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, budynki usługowe z lokalami mieszkalnymi, budynki mieszkalne jednorodzinne związane z prowadzoną i planowaną działalnością usługową -gospodarczą.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) gabaryty obiektów i maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych z możliwością zastosowania użytkowych poddaszy w trzeciej kondygnacji, o maksymalnej wysokości 12,0 m,

   b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych związanych z działalnością gospodarczą i budynków usługowych z lokalami mieszkalnymi do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością zastosowania użytkowych poddaszy w drugiej kondygnacji, o maksymalnej wysokości 11,0 m,

   c) dla budynków gospodarczych i garaży, do jednej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 6,0 m,

   d) dla obiektów małej architektury: altan, wiat, o maksymalnej wysokości 5,0 m,

   e) dla innych obiektów i urządzeń budowlanych nie wymienionych wyżej do wysokości wynikającej z funkcji i technologii, o maksymalnej wysokości 12,0 m;

2) nadziemną intensywność zabudowy: maksymalna 1,5 - minimalna 0,01;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

5) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, na jedną działkę budowlaną:

   a) dla budynku usługowego - 1 miejsce parkingowe, na każde 30 m^2 powierzchni wewnętrznej usługi,

   b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce parkingowe, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

   c) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnym;

6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35º do 50º, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów; oraz z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi, o powierzchni maksymalnej 1/3 powierzchni dachu,

b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30º, dla budynków gospodarczych i garażowych w przypadku lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 30º na altanach i wiatach oraz dowolne kształtowanie formy i kąta nachylenia połaci dachowych dla tych obiektów,

d) dopuszcza się stosowanie dachów o mniejszym niż określone wyżej, nachyleniu połaci dachowych, w tym dachów płaskich, dostosowanych do funkcji i technologii budynku.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

1) 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi: KDG;

2) 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg: KDD.11, KDD.12, KDD.15, KDW.1;

3) 10,0 m od granicy terenu kolejowego zamkniętego: TK.1.

4. Obsługę komunikacyjną ustala się: dla terenu U.1 z drogi oznaczonej symbolem KDD.15; dla terenu U.2 z dróg oznaczonych symbolami: KDG, KDD.15 i KDW.1; dla terenu U.3 z drogi oznaczonej symbolem KDG; dla terenu U.5 z dróg oznaczonych symbolami: KDD.11 i KDD.12, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §19 oraz dla terenu U.4 z terenu ul. Towarowej zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez teren kolejowy oznaczony w planie symbolem TK.2.

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §20.

6. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 10-17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

7. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny dla zabudowy usługowej:

1) **U.1** - o pow. ok. 0,46 ha - istniejące usługi do rozbudowy,

2) **U.2** - o pow. ok. 1,37 ha - istniejące usługi do rozbudowy,

3) **U.3** - o pow. ok. 0,15 ha - istniejące usługi do rozbudowy,

4) **U.4** – o pow. ok. 0,52 ha - potencjalny teren usług,

5) **U.5** – o pow. ok. 0,30 ha - potencjalny teren usług.

§ 24. 1. **Wyznacza się teren różnorodnej działalności gospodarczej, oznaczony symbolem G,** o pow. 2,83 ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów budowlanych związanych z różnorodną działalnością gospodarczą: produkcyjną, usługową (z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego), magazynowaniem i składowaniem;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej: budynki socjalno-biurowe, gospodarcze, garaże, miejsca postojowe/parkingi, komunikacja wewnętrzna (dojścia, dojazdy, place manewrowe), zieleń urządzona, infrastruktura techniczna oraz budynki usługowo - handlowe z lokalami mieszkalnymi, związane z działalnością gospodarczą.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) gabaryty obiektów i maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych i składowych oraz innych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową do dwóch kondygnacji nadziemnych, o wysokości dostosowanej do programu i technologii inwestycji, do maksymalnej wysokości 20,0 m,

b) dla budynków socjalno-biurowych, usługowo - handlowych z lokalami mieszkalnymi do trzech kondygnacji nadziemnych, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe w trzeciej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 15,0 m,

c) dla budynków gospodarczych i garaży, do jednej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 7,0 m,

d) dla innych obiektów i urządzeń budowlanych nie wymienionych wyżej do wysokości wynikającej z funkcji i technologii, o maksymalnej wysokości 20,0 m,

2) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna 1,2 - minimalna 0,01;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;

5) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni wewnętrznej działalności gospodarczej w tym usługowo-handlowej,

b) dla lokalu mieszkalnego w budynkach działalności gospodarczej - 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny,

c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce parkingowe, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

d) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnym;

6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 50º, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów; z możliwością doświetlenia budynku i poddaszy oknami połaciowymi, o powierzchni maksymalnej 1/2 powierzchni dachu,

b) dopuszcza się stosowanie dachów o mniejszym niż określone wyżej nachyleniu połaci dachowych, w tym dachów płaskich lub/i konstrukcji łukowych, dostosowanych do funkcji i technologii budynku.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi KDL.1.

4. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z drogi oznaczonej symbolem: KDL.1, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §19.

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §20.

6. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 10÷17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

7. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujący teren:**G** - o pow. 2,83 ha - teren potencjalnej różnorodnej działalności gospodarczej: produkcyjnej, usługowej/handlowej (z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego), magazynów i składów, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, na warunkach określonych w planie.

§ 25. 1. **Wyznacza się teren cmentarza czynnego i teren projektowanej rozbudowy, oznaczone symbolem CC,** o pow. 2,78 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wydzielenie pól grzebalnych, terenów komunikacji wewnętrznej i terenów zieleni, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty budowlane ściśle związane z funkcjonowaniem i obsługą cmentarza, infrastruktura techniczna i mała architektura.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla projektowanej rozbudowy cmentarza, ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy: 4,0 m;

2) nadziemną intensywność zabudowy: maksymalna 0,6 - minimalna 0,01;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%.

3. W granicach terenu cmentarza czynnego i projektowanej rozbudowy, nie ustala się miejsc do parkowania; obsługę komunikacyjną, tj. miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów, w tym miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zapewnia istniejący parking, przyległy do terenu cmentarza, oznaczony symbolem KOP.

4. Dla terenów zlokalizowanych wokół nowego cmentarza czynnego (parafialnego rzymsko-katolickiego) i projektowanej jego rozbudowy oraz od starego cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu, wprowadza się ograniczenia związane z ich lokalizacją, wynikającą z § 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze; wokół cmentarzy wyznaczone zostały strefy ochrony sanitarnej, określone w § 11 ust. 6 ustaleń ogólnych planu.

5. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z istniejących dróg, oznaczonych symbolami: KDD.11 i KDD.12, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §19 oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami planu (oznaczonej symbolem KD-D.9).

6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §20.

7. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 10÷17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

8. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny: cmentarza istniejącego i projektowanej rozbudowy:

1) **CC.1** – o pow. 2,24 ha - teren cmentarza czynnego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków pn. „cmentarz rzymsko-katolicki nowy”,

2) **CC.2.** – o pow. 0,54 ha - teren projektowanej rozbudowy cmentarza (rzymsko-katolickiego).

§ 26. 1. Wyznacza się tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, o pow. ok. 203,56 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów:

- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej, zachowując funkcje: gospodarczą, przyrodniczą, krajobrazową, dydaktyczną, kulturową, turystyczno - rekreacyjną oraz zachowanie istniejących dojazdów,

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, dróg leśnych, ścieżek pieszych i rowerowych, wykorzystanie gruntu leśnego na parkingi leśne i urządzenia turystyczne oraz lokalizacja infrastruktury technicznej, zgodnie przepisami odrębnymi.

2. Dla terenów wprowadza się zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji lasów.

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

§ 27. 1. **Wyznacza się tereny przewidywane do zalesienia**, **oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.p** o pow. ok.10,66 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wprowadzenie roślinności leśnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%,

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja ścieżek pieszych i rowerowych, infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na odcinku terenu w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego rowu/cieku wodnego, należy zapewnić dostęp do wód w pasie min 1,5 m od linii brzegu.

3. W zagospodarowaniu terenów należy zachować ogólną dostępność do terenu.

4. Do czasu zalesienia terenu, grunty należy wykorzystywać rolniczo.

§ 28. 1. **Wyznacza się tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych**, **oznaczone na rysunku planu symbolem R**, o pow. ok. 36,99 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny upraw rolniczych oraz zachowanie istniejącej zabudowy w granicach ich aktualnych działek,

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja zabudowy zagrodowej integralnie związanej z produkcją rolniczą, ogrodniczą i sadowniczą, towarzyszących obiektów i urządzeń budowlanych: dojść i dojazdów, miejsc postojowych oraz ścieżek pieszych i rowerowych w pasach dróg dojazdowych do pól oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Istniejące w granicach terenów R zabudowania mieszkalno-gospodarcze, przewiduje się do zachowania, z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów i wymiany obiektów i urządzeń budowlanych, podnoszących standardy zamieszkiwania i produkcji rolniczej, zlokalizowanych w granicach terenów, dla których zakaz zabudowy nie wynika z innych ustaleń planu (tj. ograniczenia lokalizacyjne wynikające z istniejącej infrastruktury technicznej - pas technologiczny), a parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu jak dla zabudowy zagrodowej, określone w ust. 5.

3. Lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej, związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, możliwa jest jedynie:

1) w sytuacji posiadania przez potencjalnego inwestora, gospodarstwa rolnego o wielkości areału odpowiadającej średniej wielkości gospodarstwa rolnego na terenie gminy lub gospodarstwa specjalistycznego,

2) w granicach terenu/działki dla którego zakaz zabudowy nie wynika z innych ustaleń planu wprowadzających zakaz zabudowy, w granicach: istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, stref sanitarnych od cmentarza, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

3) jeżeli badania geotechniczne warunków gruntowo - wodnych terenu wykażą, że badany teren można przeznaczyć do zabudowy - nakaz przeprowadzenia badań geotechnicznych gruntu.

4. W granicach terenu R wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; lokalizacja pozostałych przedsięwzięć inwestycyjnych przy zapewnieniu uciążliwości do granic władania działki/terenu inwestycji, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

5. Dla zabudowy zagrodowej w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) gabaryty obiektów i maksymalną wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe w drugiej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 11,0 m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży, do jednej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 7,0 m,

c) istniejącą zabudowę przekraczającą ww. wielkości, przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów oraz nadbudowy o maksymalnej wysokości do 12,0 m;

2) nadziemną intensywność zabudowy: maksymalna 0,8 - minimalna 0,01;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;

5) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, na jedną działkę zabudowy zagrodowej:

a) 1 miejsce parkingowe i/lub 1 miejsce zlokalizowane w garażu budynku,

b) sposób realizacji miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25º do 50º, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów; oraz z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi o powierzchni maksymalnej 1/3 powierzchni dachu,

b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30º, dla budynków gospodarczych i garażowych w przypadku lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

c) dopuszcza się stosowanie dachów o mniejszym niż określone wyżej, nachyleniu połaci dachowych, w tym dachów płaskich, dostosowanych do funkcji i technologii budynków.

7) dla nowej zabudowy zagrodowej i dla istniejących zabudowań planowanych do rozbudowy, nie ustala się linii zabudowy; linia zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się na dotychczasowych zasadach, t.j. dojazd istniejącymi drogami dojazdowymi do pól lub/i poprzez teren działki; oraz w każdy inny sposób przewidziany ogólnie obowiązującymi przepisami odrębnymi, ustalony w momencie przystąpienia do użytkowania terenów, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 19.

7. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §20.

8. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 10÷17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

§ 29. 1. **Wyznacza się tereny zieleni łąkowej i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem ZŁ**, o pow. ok. 40,10 ha, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny łąk i pastwisk, do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja terenowych ścieżek pieszych i rowerowych w pasach dróg dojazdowych do pól oraz lokalizacja zabudowy zagrodowej integralnie związanej z produkcją rolniczą, ogrodniczą i sadowniczą, towarzyszących obiektów i urządzeń budowlanych: dojść i dojazdów, miejsc postojowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

1. Istniejące w granicach terenów ZŁ zabudowania mieszkalno-gospodarcze, przewiduje się do zachowania, z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i wymiany obiektów i urządzeń budowlanych, podnoszących standardy zamieszkiwania i produkcji rolnej, zlokalizowanych w granicach terenów, dla których zakaz zabudowy nie wynika z innych ustaleń planu (ograniczenia lokalizacyjne wynikające z istniejącej infrastruktury technicznej - pasy technologiczne), a parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu jak dla zabudowy zagrodowej, określone w § 28 ust. 5.

2. W granicach terenu ZŁ wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; lokalizacja pozostałych przedsięwzięć inwestycyjnych przy zapewnieniu uciążliwości do granic władania działki/terenu inwestycji, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

3. Lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, możliwa jest jedynie:

1) w sytuacji posiadania przez potencjalnego inwestora, gospodarstwa rolnego o wielkości areału odpowiadającej średniej wielkości gospodarstwa rolnego na terenie gminy lub gospodarstwa specjalistycznego,

2) w granicach terenu/działki dla którego zakaz zabudowy nie wynika z innych ustaleń planu wprowadzających zakaz zabudowy w granicach: istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, stref sanitarnych od cmentarza, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

3) jeżeli badania geotechniczne warunków gruntowo - wodnych terenu wykażą, że badany teren można przeznaczyć do zabudowy - nakaz przeprowadzenia badań geotechnicznych gruntu.

4. Przy lokalizacji nowych siedlisk rolniczych zabudowy zagrodowej, należy stosować parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustalone w § 28 ust. 5 oraz należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji działki/terenu.

5. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się na dotychczasowych zasadach, t.j. dojazd istniejącymi drogami dojazdowymi do łąk i pastwisk lub/i poprzez teren działki; oraz w każdy inny sposób przewidziany ogólnie obowiązującymi przepisami odrębnymi, ustalony w momencie przystąpienia do użytkowania terenów, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 19.

6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §20.

7. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 10÷17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

§ 30. 1. **Wyznacza się teren wód powierzchniowych, śródlądowych**, **oznaczony na rysunku planu symbolem WS,** o pow. ok. 3,86 ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe rzek i cieków wodnych do zachowania;

2) przeznaczenie dopuszczalne – odtwarzanie i przebudowa cieków wodnych, lokalizacja urządzeń i budowli związanych z użytkowaniem rzek i cieków wodnych, mających na celu ochronę przyrody oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wokół rzek i cieków 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 wód w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

3. Obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 19.

4. Obsługa w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu określonymi w § 20.

5. W zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 10÷17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

6. Wyznacza się następujące tereny:

1) **WS.1** – o pow. ok. 1**,**86 ha, teren rzeki Kamiennej,

2) **WS.2** – o pow. ok. 0**,**69 ha, teren rzeki Kuźniczki,

3) **WS.3** – o pow. ok. 0,69 ha, teren rzeki Kobylanki,

4) **WS.4** – o pow. ok. 0,62 ha, tereny cieków wodnych.

§ 31. 1. **Wyznacza się teren urządzeń elektroenergetycznych**, **oznaczony na rysunku planu symbolem E,** o pow. ok. 0,002 ha**,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – istniejące urządzenia elektroenergetyczne do zachowania;

2) przeznaczenie dopuszczalne – rozbudowa i przebudowa istniejących urządzeń elektroenergetycznych, związanych ściśle z funkcjonowaniem istniejącej wnętrzowej stacji transformatorowej.

2. Ograniczenia lokalizacyjne powodowane lokalizacją urządzeń elektroenergetycznych, zostały określone w §17 ustaleń ogólnych planu.

3. Obsługa komunikacyjna terenu wnętrzowej stacji transformatorowej z drogi oznaczonej symbolem KDG; obsługa komunikacyjna pozostałych urządzeń elektroenergetycznych, z terenu dróg zlokalizowanych w granicach planu, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §19.

4. Obsługa w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu określonymi w § 20.

5. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

6. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren urządzeń elektroenergetycznych:**E** – o pow. 0,002 ha - teren istniejącej wnętrzowej stacji transformatorowej SN/nN 15/0,4 kV.

§ 32. 1. **Wyznacza się tereny urządzeń gazownictwa**, **oznaczone na rysunku planu symbolem Gg**, o pow. ok. 0,22 ha**,** dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń gazownictwa, do zachowania;

2) przeznaczenie dopuszczalne – rozbudowa i przebudowa istniejących urządzeń gazownictwa, związanych ściśle z funkcjonowaniem istniejących stacji redukcyjno-pomiarowych gazu I^{o}.

2. Ograniczenia lokalizacyjne powodowane lokalizacją urządzeń gazownictwa, zostały określone w §17 ustaleń ogólnych planu.

3. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z dróg, oznaczonych symbolami KDZ.1 i KDL.1, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §19.

4. Obsługa w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu określonymi w § 20.

5. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 10÷17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

6. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny urządzeń gazownictwa:

1) **Gg.1** – o pow. ok. 0,09 ha - teren istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I^{o},

2) **Gg.2** – o pow. ok. 0,13 ha - teren istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I^{o}.

§ 33. 1. **Wyznacza się teren parkingu**, **oznaczony na rysunku planu symbolem KOP,** o pow. 0,31 ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – parking, wyznaczenie stanowisk postojowych do obsługi komunikacji drogowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych do obsługi komunikacji drogowej, w tym infrastruktura techniczna oraz zieleń urządzona.

2. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z terenu drogi, oznaczonej w planie symbolem KDD.11, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 19 oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami planu (oznaczonej symbolem KD-D.9).

3. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 20.

4. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 10÷17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

5. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren obsługi komunikacji drogowej:**KOP** – o pow. ok. 0,31 ha - teren projektowanego parkingu.

§ 34. Wyznacza się tereny dróg publicznych, dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, o pow. ok. 25,75 ha**, dla których ustala się ich podstawowe parametry techniczne, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP**, o pow. ok. 5,50 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (projektowany odcinek drogi Namysłów – Radomsko – Końskie – Skarżysko Kamienna – Rudnik, na parametrach drogi głównej ruchu przyspieszonego wraz z węzłami komunikacyjnymi i systemem dróg serwisowych zapewniających dostęp do terenów sąsiadujących).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Szerokość pasa drogowego wraz z drogami odciążającymi, poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz terenami integralnie powiązanymi z przebiegiem i funkcjonowaniem drogi – zgodnie z rysunkiem planu (32,0m - 40,0m), przy uwzględnieniu rozwiązań technicznych przyjętych na etapie realizacji i zachowaniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG,** o pow. ok. 3,89 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy głównej (istniejący odcinek drogi krajowej nr 42 Namysłów – Radomsko – Końskie – Skarżysko-Kamienna – Rudnik).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 20,0 m, przy uwzględnieniu rozwiązań technicznych przyjętych na etapie przebudowy/rozbudowy i zachowaniu przepisów odrębnych,

4) Pozostałe parametry drogi oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z klasą drogi, związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) Istniejąca droga krajowa nr 42 przewidywana do zmiany – docelowo obniżenie jej klasy, po wybudowaniu drogi głównej ruchu przyspieszonego (obwodnicy m. Bliżyn).

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ.1**, o pow. ok. 2,58 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy zbiorczej (istniejący odcinek drogi powiatowej Bliżyn – Ubyszów, przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy zbiorczej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi 20,0 m, w tym w granicach planu na części terenu szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających teren drogi z granicą planu 16,0 m - zgodnie z rysunkiem planu; droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ.2**, o pow. ok. 0,44 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy zbiorczej (istniejący odcinek drogi powiatowej Bliżyn – Ubyszów, przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy zbiorczej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (16,2m - 20,0 m), droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ.3**, o pow. ok. 1,52 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy zbiorczej (istniejący odcinek drogi powiatowej Drożdżów – Zdrojów – Sorbin – Odrowążek, przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy zbiorczej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (20,0 m, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL.1**, o pow. ok. 1,44 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy lokalnej (istniejący odcinek drogi powiatowej Wojtyniów – Jastrzębie – Zbrojów, przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (15,0 m poza terenem zabudowanym i 12,0 m na terenie zabudowanym - zgodnie z rysunkiem planu - droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL.2**, o pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy lokalnej (istniejący odcinek drogi powiatowej Gostków – Gilów, przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (15,0 m, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL.3**, o pow. ok. 1,19 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy lokalnej (istniejący odcinek drogi powiatowej Wojtyniów – Wołów – Brzeście – Gostków, przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (15,0 m, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL.4**, o pow. ok. 1,36 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy lokalnej (istniejący odcinek drogi gminnej Henryków – Drożdżów, ul. Zafabryczna, przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (12,0 m, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL.5**, o pow. ok. 0,39 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy lokalnej (istniejący odcinek drogi powiatowej Bliżyn – Ubyszów, przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy lokalnej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (20,0 m, w tym, w granicach planu szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających teren drogi z granicą planu 16,0m - 16,9 m, zgodnie z rysunkiem planu; droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.1,** o pow. ok. 0,80 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - ul. Boczna - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (12,0 m, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.2**, o pow. ok. 0,41 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - ul. Leśna - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (10,0 m, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.3**, o pow. ok. 1,45 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - Brzeście Górne – Gostków - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (15,0 m, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.4**, o pow. ok. 0,63 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - Brzeście – Bliżyn - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (15,0 m, w tym w granicach planu część pasa drogowego w liniach rozgraniczających 7,1 m - 12,0 m, pozostała część pasa drogowego poza granicami planu - zgodnie z rysunkiem planu, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.5**, o pow. ok. 0,16 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - Brzeście II – Bliżyn - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (15,0 m, w tym w granicach planu część pasa drogowego w liniach rozgraniczających 7,1 m - 7,9 m, pozostała część pasa drogowego poza granicami planu - zgodnie z rysunkiem planu, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.6**, o pow. ok. 0,24 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - ul. Zgodna - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (10,0 m ÷ 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.7**, o pow. ok. 0,13 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - ul. Zgodna - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (8,0 m ÷ 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.8**, o pow. ok. 0,32 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - ul. Zgodna - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (8,0 m ÷ 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.9**, o pow. ok. 0,19 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - ul. Wąska - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (8,0 m ÷ 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.10**, o pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - ul. 1 Maja - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (10,0 m ÷ 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.11**, o pow. ok. 0,19 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - ul. Piaskowa - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (12,0 m, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.12**, o pow. ok. 0,39 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - ulica łącząca ul. Piaskową i ul. Kamienną - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (9,5 m ÷ 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.13,** o pow. ok. 0,16 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (projektowany odcinek drogi gminnej - łącząca ul. Boczną z ul. Zafabryczną - na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (12,0 m, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.14**, o pow. ok. 0,38 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (projektowany odcinek drogi gminnej na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (12,0 m, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.15**, o pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (istniejący odcinek drogi gminnej - łączący drogę krajową nr 42 z terenem kolejowym zamkniętym - przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (9,2 m ÷ 9,6 m, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.16**, o pow. ok. 0,11 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy dojazdowej (projektowany odcinek drogi gminnej na parametrach drogi klasy dojazdowej).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi (10,0 droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW.1**, o pow. ok. 0,04 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi wewnętrznej (istniejący odcinek drogi wewnętrznej- obsługujący teren budowlany, do przebudowy).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniej niż 6,0 m (zgodnie z rysunkiem planu).

28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW.2**, o pow. ok. 0,36 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi wewnętrznej (projektowany odcinek drogi wewnętrznej, obsługującej zabudowę).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z przepisami odrębnymi (10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW.3**, o pow. ok. 0,23 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe teren drogi wewnętrznej (projektowany odcinek drogi wewnętrznej, obsługującej zabudowę).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z przepisami odrębnymi(10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW.4**, o pow. ok. 0,38 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - teren drogi wewnętrznej (projektowany odcinek drogi wewnętrznej, obsługującej zabudowę).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z przepisami odrębnymi (10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, droga jednojezdniowa - dwa pasy ruchu).

31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX.1**, o pow. 0,04 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – istniejący ciąg pieszo-jezdny, obsługujący istniejącą zabudowę.

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m, w tym, w granicach planu szerokość pasa w liniach rozgraniczających teren ciągu pieszo - jezdnego z granicą planu 3,50 m, zgodnie z rysunkiem planu.

32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX.2**, o pow. 0,16 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - projektowane ciągi pieszo-jezdne, obsługujące istniejącą i projektowaną zabudowę.

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu (6,0 m ÷ 8,0 m).

33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX.3**, o pow. 0,09 ha, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe - istniejący ciąg pieszo-jezdny, obsługujący projektowaną zabudowę, grunty rolne .

2) Przeznaczenie dopuszczalne - infrastruktura techniczna.

3) Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu (4,8m - 5,0m).

§ 35. 1. **Wyznacza się teren kolejowy zamknięty**, **stanowiący grunty kolei państwowej, linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 25 Łódź Kaliska – Dębica, oznaczony na rysunku planu symbolem TK.1**, o pow. ok. 15,90 ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - istniejący teren kolejowy zamknięty, lokalizacja linii kolejowej, stacji kolejowej, obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej, związanych z kolejowym przeładunkiem i magazynowaniem towarów; bocznic kolejowych, urządzeń kolejowej infrastruktury, w tym budowli kolejowych, oraz zieleni urządzonej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) gabaryty obiektów i maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków związanych z obsługą linii kolejowej, o jednej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 10,0 m,

b) dla budowli kolejowych, o wysokości maksymalnej 50,0 m;

2) ze względu na specyfikę terenu nie ustala się intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej i udziału powierzchni zabudowy - wielkości te wynikać będą z zapotrzebowania inwestycyjnego zarządzającego koleją;

3) na terenie zamkniętym, nie ustala się liczby miejsc do parkowania - liczba miejsc do parkowania wynikać będzie z zapotrzebowania zarządzającego koleją;

4) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 50º, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów;

b) dopuszcza się stosowanie dachów o mniejszym niż określone wyżej, nachyleniu połaci dachowych, w tym dachów płaskich, dostosowanych do funkcji i technologii budynku.

3. Linie zabudowy - nie ustala się z uwagi na specyfikę terenu i jego przeznaczenie; lokalizacja obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego zamkniętego, obowiązują ograniczenia lokalizacyjne wynikające z przepisów odrębnych, określonych w § 17 ust. 2.

5. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się: z drogi oznaczonej symbolem KDG; z dróg zlokalizowanych w granicach planu, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 19, oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami planu, określonymi w § 20.

7. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 10÷17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

§ 36. 1. **Wyznacza się teren kolejowy**, **oznaczony na rysunku planu symbolem TK.2**, o pow. ok. 1,28 ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – istniejący teren kolejowy (niezamknięty), lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń kolejowej infrastruktury, związanych z zarządzaniem, eksploatacją i utrzymaniem linii kolejowej,

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej: budynków do obsługi kolejowej infrastruktury, budynków zaplecza administracyjno-socjalnego dla jednostek eksploatacyjnych z częściami usługowymi do obsługi pasażerów (punkty sprzedaży, handel, gastronomia), obiektów związanych z kolejowym przeładunkiem i magazynowaniem towarów, budynków gospodarczych i garażowych, obiektów i urządzeń kolejowej infrastruktury, w tym budowli kolejowych o wysokości maksymalnej 50,0 m, bocznic kolejowych/pasów postojowych, parkingów, zieleni urządzonej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) gabaryty obiektów i maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków do obsługi kolejowej infrastruktury technicznej o jednej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 7,0 m,

b) dla budynków zaplecza administracyjno-socjalnego z częściami usługowymi do obsługi pasażerów (punkty sprzedaży, handel, gastronomia) do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością zastosowania użytkowych poddaszy w drugiej kondygnacji, o maksymalnej wysokości 11,0 m,

c) dla budynków związanych z kolejowym przeładunkiem i magazynowaniem towarów, o jednej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 11,0 m,

d) dla budynków gospodarczych i garaży, do jednej kondygnacji nadziemnej, o maksymalnej wysokości 6,0 m,

2) nadziemną intensywność zabudowy: maksymalna 1,5 - minimalna 0,01;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%;

5) minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) dla budynku zaplecza administracyjno-socjalnego z częściami usługowymi - 2 miejsce parkingowe nadziemne na każde 50 m^2 powierzchni zaplecza administracyjno-socjalnego; 2 miejsce parkingowe nadziemne na każde 30 m^2 powierzchni usługowej,

b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce parkingowe nadziemne, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnym;

3. w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 50º, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów; oraz z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi, o powierzchni maksymalnej 1/3 powierzchni dachu,

b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30º; dla budynków gospodarczych i garażowych w przypadku lokalizacji budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki,

c) dopuszcza się stosowanie dachów o mniejszym niż określone wyżej nachyleniu połaci dachowych, w tym dachów płaskich, dostosowanych do funkcji i technologii budynku.

4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną symbolem KDD.15, dla pozostałej części terenu lokalizacja budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg zlokalizowanych w granicach planu, w tym oznaczonych symbolami KDD.15 i KDD.16, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 19, oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami planu, określonymi w § 20.

7. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólne planu, określone w § 10÷17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

Rozdział 4.
Przepisy szczególne

§ 37. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla nowych terenów wprowadzonych niniejszą zmianą planu, w następujących wysokościach:

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20%,

2) dla terenów oznaczonych symbolem U – 25%.

2. Dla pozostałych terenów, nie ustala się jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bliżyn.

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

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY BLIŻYN
Z DNIA ..... ROKU

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU SOŁECTWA BLIŻYN - B L I Ż Y N 3, NA OBSZARZE GMINY BLIŻYN

SKALA 1 : 2 000

0 20 40 60 80 100 m

Rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej wydanej przez Powiat Skarżyski
Licencja nr GG.6642.1136.2021_2610_CL1
Układ współrzędnych geodezyjnych PL-2000 (strefa VII)

N
W E
S

WYRYS STUDIUM... SKALA 1 : 20 000

LEGENDA:

KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

- TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ ZAMIEJSCOWEJ I MIEJSCOWOŚCI WRAZ Z USŁUGAMI PODSTAWOWYMI
- TERENY ZABUDOWY I UNIKALIZACJA UKŁADÓW ZWIĄZANYCH Z REKREACJĄ
- TERENY KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWEJ, BAZ, SILAŻORI I INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNICZEJ
- TEREN CELÓW CMENTARNEJ
- SOLEGOŚCI SANITARNE DO CMENTARZA
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY DOLIN RZECZYCH STANOWIĄCE LOKALNE CIĄGI EKOLOGICZNE CHRONIONE PRZED ZMIANĄ PRZEZNACZENIA
- TERENY GRUNTÓW ROLNYCH CHRONIONY PRZED ZMIANĄ PRZEZNACZENIA
- RODZINNE OGRODY SOLNE POŻA ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
- LASY PAŃSTWOWE
- LASY PRYWATNE WRAZ Z TERENAMI POTENCJALNIE RODZINNEJ FUNKCJI LEŚNEJ
- LASY OCHRONNE
- POTENCJALNIE TERENY RODZINJI FUNKCJI LEŚNEJ - ZALESIENIA
- PROPONOWANA GRANICA ROLNO - LEŚNA
- PROJEKTOWANE PRZEŁOŻENIE DROGI KLONIKU RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- DROGA GŁÓWNA
- PROJEKTOWANE WĘZŁY KOMUNIKACYJNE
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI LOKALNE
- ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI DOJAZDOWE
- TEREN KOLEI PARKTROWEJ WRAZ ZE STREFĄ
- 132 LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 KV Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- SIEĆ GAZU WYSOKIEGO CIŚNIENIA Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- SPECJALNE OBSZARY SIEDLISK NATURA 2000 - "LASY SUCHEDNIOWSKIE"
- OBSZAR ZASIĘCZENIA POKRODOCIONEGO
- TERENY PROJEKTOWANYCH ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH
- UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- STREFY ZEWNĘTRZNA OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 415 - GÓRNA KLADORNIA
- GRANICA SUCHEDNIOWSKO - OBŁĘDOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICE OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU SUCHEDNIOWSKO - OBŁĘDOWSKI OCHR. I KONECKO - U OPUSZNIARSKO OCHR.
- POMNIKI PRZYRODY ZYJĄCE Z NR EWID. Z REJESTRU POMNIKÓW PRZYRODY OTWARTEJ DLA SOJUROWY SRZEDNIEJ
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- MIEJSCA PARKÓW NARODOWEJ
- MIEJSCOWOŚCI, W OBRĘBIE KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ OBIEKTY I ZESPOŁY ZABYTKOWE
- SZLAKI TURYSTYCZNE
- SZLAK ROWEROWY TRANSWIJEWÓDZKI "BERLIN-LWÓW"
- SZLAK ROWEROWY (PIELGRZYMKOWY) "WELICZKA MOCY"
- PROPONOWANE SZLAKI ROWEROWE
- GRANICE ADMINISTRACYJNE SOŁECTW
- GRANICE TERENÓW POWIĄZAŁYCH WPZP
- OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ WPZP
- SYSTEM PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

LEGENDA:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Bliżyn

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Gminy Bliżyn

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn - Bliżyn 3, na obszarze Gminy Bliżyn

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn - Bliżyn 3, na obszarze Gminy Bliżyn, wyłożonego do publicznego wglądu, **nie wpłynęły żadne uwagi**, w związku z tym **nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia**.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Bliżyn

z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn - Bliżyn 3, na obszarze Gminy Bliżyn, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Bliżyn, uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn - Bliżyn 3, na obszarze Gminy Bliżyn, **przyjmuje następujące rozstrzygnięcie:**

1. Na obszarze objętym zmianą części miejscowego planu, przewiduje się realizację inwestycji polegających na rozbudowie i przebudowie sieci infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej - gminnej, należących do zadań własnych gminy.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, następować będzie sukcesywne, zgodnie z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Bliżyn, przy uwzględnieniu występujących potrzeb, możliwości finansowych gminy w sposób rozłożony w czasie.

3. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, finansowana będzie stosownie do obowiązujących przepisów o finansach publicznych: w oparciu o środki finansowe własne gminy, środki z budżetu państwa, środki i fundusze Unii Europejskiej oraz ewentualny udział własny potencjalnych inwestorów w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Bliżyn

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

do Uchwały Nr …..…… Rady Gminy Bliżyn z dnia ……..…2025 roku,

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn – Bliżyn 3, na obszarze Gminy Bliżyn

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część 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.

1. Sposób realizacji w planie miejscowym, 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 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określające w szczególności:

– zasady postępowania z istniejącą zabudową, przewidywaną do przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania;

– wysokości projektowanych budynków oraz obiektów i urządzeń budowlanych;

– rodzaje dachów, kąty nachylenia połaci dachowych, ich kolorystykę;

– kolorystykę elewacji, rodzaje materiałów wykończeniowych projektowanych budynków i ogrodzeń oraz elementów małej architektury;

– minimalne wielkości potencjalnych działek budowlanych;

– parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym:

- gabaryty obiektów i maksymalna wysokość zabudowy,

- nadziemną intensywność zabudowy (maksymalną i minimalną);

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy,

- minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania;

– wymagania w zakresie kształtowania formy architektonicznej budynków;

– potrzebę udziału zieleni urządzonej w granicach terenów/działek;

– potrzebę uwzględnienia wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Realizacja zabudowy uwzględniająca powyższe ustalenia, gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego w granicach planu. Parametry poszczególnych działek istniejących i proponowanych ustaleniami planu, pozwalają na swobodną realizację zabudowy w ich obrębie.

Sposób zagospodarowania terenu w granicach planu gwarantuje właściwy dostęp poszczególnych działek do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego, zapewniający właściwą obsługę komunikacyjną

nowych terenów budowlanych, nawiązującą do istniejącego podstawowego układu komunikacyjnego gminy Bliżyn.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia określone powyżej, stosowane w projektach budowlanych obiektów budowlanych lokalizowanych w granicach planu, gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych. Szczególne znaczenie dla krajobrazu ma ujednolicenie wysokości i kolorystyki budynków i ich lokalizacja zgodna z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych oraz obowiązek realizacji zieleni urządzonej, przy zagospodarowaniu terenu

Plan nie wyznacza dominant krajobrazowych mogących ingerować w krajobraz otoczenia. Określone w ustaleniach szczegółowych planu ograniczenia wysokości zabudowy dotyczą wszystkich obiektów budowlanych w granicach planu. Obiekty te, można kolorystycznie zharmonizować z otoczeniem, bez ubytku dla walorów estetycznych i krajobrazowych terenu.

W granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe, które nie zostały wyznaczone dla Województwa Świętokrzyskiego, w związku z tym nie ustalono ich zasad ochrony.

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

Plan wskazuje zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W jego granicach obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, a lokalizacja przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwa tylko przy zapewnieniu ograniczenia uciążliwości do granic władania terenu/działki.

W planie zostały określone wszelkie działania podlegające obowiązkowi racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, uwzględniającą:

- zasady gospodarowania w granicach Suchedniowsko-Oblęgorskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (S-OOChK),

- zasady ochrony zasobów śródlądowych wód powierzchniowych: wody płynące rzeki Kamiennej i jej prawych dopływów rzek Kuźniczki i Kobylanki oraz bezimienne cieki wodne, pełniące funkcje gospodarcze, przyrodnicze i krajobrazowe, wymagające zachowania i ochrony przed zmianą sposobu użytkowania,

- zasady ochrony zasobów wód podziemnych, obszarów w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 415 „Górna Kamienna”,

- cele środowiskowe, wyznaczone dla wód powierzchniowych i podziemnych, określone w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”,

- zagospodarowanie terenu uwzględniające: piesze szlaki turystyczne, niebieski rowerowy szlak, samochodowy szlak tematyczny, projektowane trasy rowerowe,

- oszczędne korzystanie z terenu przy realizacji wszelkich inwestycji,

- konieczność ochrony powietrza i ziemi przed zanieczyszczeniem,

- zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska,

- ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,

- zachowanie wymagań określonych w przepisach odrębnych przy lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów i terenów przewidzianych do zalesienia;

Ponadto obszar objęty planem stanowią: tereny zabudowane i grunty rolne w klasach RV, ŁV, PsV, Lz V, RVI, ŁVI, PsVI pochodzenia mineralnego, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze oraz tereny lasów, , dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele

nierolnicze i nieleśne decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 26.08.2024 r. znak: RKŚ-VIII.7151.1.3.2024.

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

W granicach terenu objętego planem, wskazuje się **strefę ochrony stanowiska archeologicznego**, obejmującego dwa stanowiska archeologiczne, zdefiniowane w art. 3 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, objęte ochroną prawną na podstawie art. 6 ust. 1, pkt 3 ustawy, znane z badań Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), danych bibliograficznych i archiwalnych oraz inspekcji terenowych.

Na terenie objętym planem, znajdują się **obiekty i tereny zabytkowe** stanowiące dobra kultury, objęte ochroną konserwatorską, ujęte w Gminnej ewidencji zabytków.

Dla budynków mieszkalnych w zespole (części osiedla) Osiedla Odlewni Żeliwa, obejmujących budynki określone w ust. 2, pkt 1, ppk b–g, planu miejscowego, ustanawia się **strefę ochrony konserwatorskiej**, w granicach działek, na których są posadowione. Dla terenu Osiedla Odlewni Żeliwa obowiązuje ujednolicony wskaźnik terenu biologicznie czynnego; wyklucza się jakąkolwiek budowę, czy rozbudowę budynków przez wiatrołapy, werandy itp. w części frontowej przedmiotowych działek.

Obiekty objęte ochroną konserwatorską wymagają zachowania lub przebudowy z zachowaniem charakterystycznych cech historycznej zabudowy, pod warunkiem, że ich stan techniczny umożliwia wykorzystanie istniejącej substancji budowlanej (nie wymagającej rozbiórki obiektu budowlanego) dla funkcji określonej w planie.

Przypadkowe znaleziska, mające cechy zabytku archeologicznego, zgodnie z powyższą ustawą wymagają powiadomienia organów samorządowych i Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W granicach terenu objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej, wymagające szczególnej ochrony.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Plan ustala ochronę i niepogarszanie warunków życia mieszkańców w zakresie czystości powietrza, hałasu, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan wyznacza granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów podlegających ochronie, mające na celu ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi mienia, polegające w szczególności na wyznaczeniu:

-stref ochrony sanitarnej od istniejącego zabytkowego cmentarza czynnego oraz od terenu planowanej rozbudowy cmentarza, oraz w granicach planu fragmenty **stref ochrony sanitarnej** od cmentarza istniejącego i planowanej rozbudowy, oraz fragmentów stref ochrony sanitarnej od terenu starego cmentarza zabytkowego, zlokalizowanego poza granicami planu, wynikające z § 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze,

-pasów technologicznych, dla linii elektroenergetycznych występujących w granicach planu, zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,

-strefy kontrolowanej dla gazociągu średniego ciśnienia i gazociągu wysokiego ciśnienia 3,5 MPa: DN250 i DN 300 oraz DN 80; zakazy, ograniczenia i wymagania w gospodarowaniu terenem, zgodnie z przepisami odrębnymi,

-obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi:

-jest wysokie i wynosi p=10 % (prawdopodobieństwo powodzi raz na 10 lat),

-jest średnie i wynosi p=1 % (prawdopodobieństwo powodzi raz na 100 lat);

-obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi p=0,2 % (prawdopodobieństwo powodzi raz na 500 lat).

W granicach planu znajdują się tereny zamknięte ustanowione Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., związane z linią kolejową o znaczeniu państwowym nr 25 Łódź Kaliska – Dębica.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, plan wprowadza plan wprowadza nakaz przestrzegania obowiązujących wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnych.

Zgodnie z planem, w programie inwestycji i projektach budowlanych dróg należy zastosować nowoczesne, dostępne rozwiązania techniczne i technologiczne, umożliwiające eliminowanie niekorzystnego oddziaływania inwestycji na poszczególne elementy środowiska, w tym zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, poprzez zastosowanie stosownych zabezpieczeń przed zapyleniem i hałasem.

Dla terenów wyznaczonych planem obowiązują zasady w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Tereny objęte planem nie są zagrożone oddziaływaniem: terenów górniczych i obszarów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ wymienione tereny nie występują w granicach planu.

W granicach planu obowiązuje nakaz wyposażenia obiektu użyteczności publicznej, obiektów usługowych w urządzenia umożliwiające dostęp do obiektu dla osób ze szczególnymi potrzebami. W programie inwestycji i projektach budowlanych należy uwzględnić w przypadku budowy, rozbudowy, przebudowy i adaptacji układu komunikacyjnego rozwiązania przystosowane do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami, Przy realizacji obiektów budowlanych z zakresu usług, należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ochrona osób ze szczególnymi potrzebami, 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 budowlanych, stosownie do potrzeb.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

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

W przypadku terenów pozostawionych w dotychczasowym użytkowaniu walory ekonomiczne przestrzeni zmienią się nieznacznie, głównie poprzez zaprojektowane inne sąsiedztwo.

Istotne znaczenie dla walorów ekonomicznych przestrzeni ma przeznaczenie terenów na cele rozwojowe jako nowe tereny budowlane wprowadzone zmianą planu, których wartość wzrośnie po uchwaleniu niniejszego planu.

Bez zmian pozostanie wartość terenów, przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenu sołectwa Bliżyn – „Bliżyn 3”, na obszarze gminy Bliżyn uchwalonym Uchwałą Nr XIX/127/2008 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 22 października 2008 r. (Dz. U. Woj. Święt. Nr 273, poz. 3840 z dnia 23.12.2008 r.), będącym przedmiotem zmiany, wartość tych terenów wzrosła po uchwaleniu planu w 2008 r.

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu…, pozostawia przeznaczenie terenów o różnych rodzajach zabudowy, określonych w poprzedniej edycji planu i wprowadza nowe tereny do zabudowy, jednocześnie porządkuje stan zastany użytkowania obiektów budowlanych, wprowadzając nowe funkcje zabudowy.

Zmiana planu uwzględnia nowe tereny pod zabudowę, określonych w zmianie „Studium…” , uchwalonym w 2010 r.

W związku z powyższym zmiana miejscowego planu…, nie powoduje wzrostu ani obniżenia wartości nieruchomości, dla których przeznaczenie zostało zdefiniowane w poprzedniej edycji Miejscowego planu…, uchwalonego w 2008 r.

Wzrost wartości nieruchomości może dotyczyć tej części nowych terenów uwzględnionych w przedmiotowej zmianie planu, które zostały wprowadzone jako tereny budowlane w zmianie Studium … uchwalonej w 2010 r., pod zabudowę.

W wyniku uchwalenia zmiany Miejscowego planu… mogą powstać sytuacje skutkujące obciążeniami finansowymi dla gminy głównie w zakresie realizacji infrastruktury drogowej dot. dróg zarządzających przez gminę, w tym poszerzenia pasów drogowych i budowę dróg lokalnych i dojazdowych. Realizacja zadań z zakresu infrastruktury drogowej dróg gminnych należy do zadań własnych gminy.

W projekcie planu zastosowano minimalne wielkości działek budowlanych, które gwarantują lokalizację niezbędnego programu inwestycyjnego na poszczególnych działkach wraz z udziałem zieleni urządzonej, wielkość działek gwarantuje swobodną lokalizację obiektów z zachowaniem obowiązujących przepisów budowlanych.

Analizowany teren objęty zmianą planu stanowi pow. ok. 394,0 ha, w tym łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę obiektami kubaturowymi wg kierunków rozwoju określonych w zmianie Studium…, stanowi 52,5 ha.

7) prawo własności

Tereny objęte planem w przeważającej większości stanowią własność prywatną.

Układ komunikacyjny istniejący i projektowany, obsługujący tereny zabudowane i przewidziane pod zabudowę jest w zarządzie/własnością: Generalnej Dyrekcji Dróg i Autostrad, Oddział w Kielcach w przypadku drogi krajowej; Starosty Skarżyskiego lub Zarządu Dróg Powiatowych w przypadku drogi powiatowej; PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w Warszawie w przypadku terenów kolejowych; Gminy Bliżyn w przypadku dróg gminnych, dojazdowych.

Istniejące drogi w granicach planu, zostały przewidziane do rozbudowy i przebudowy przez zarządzających drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przeznaczenie terenów na konkretne cele wynikało głównie z kierunków rozwoju określonych w obowiązującej „Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bliżyn” oraz zgłoszonych wniosków przez właścicieli gruntów, które wpłynęły do Urzędu Gminy w Bliżynie przed terminem przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W planie zostały określone w § 10 ust. 21 ustalenia w zagospodarowaniu terenu objętego planem:

w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- teren objęty ustaleniami planu jest położony w zasięgu systemów alarmowania dźwiękowego, funkcjonujących na terenie gminy z możliwością włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń,

- lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi (przez istniejący system zaopatrzenia w wodę),

- wyposażenie sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zapewnienie pełnej przelotowości układu komunikacyjnego (drogi pożarowe), który musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

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 sporządzona zmiana planu zapewni w części zobiektywizowane potrzeby lokalnej społeczności oraz ponadlokalnej w zakresie dostępu do terenów budowlanych przewidzianych pod rozwój zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej; mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usługowej; zagrodowej na terenach rolnych po spełnieniu wymagań określonych w planie oraz działalności gospodarczej, stwarzając potencjalne miejsca zamieszkania, zakładania nowych działalności gospodarczych przy dobrze rozwiniętym podstawowym układem komunikacyjnym z dostępem do j infrastruktury technicznej.

Teren objęty planem wynikał głównie z wprowadzonych zmian w studium mających na celu poszerzenie terenów możliwych do zagospodarowania pod zabudowę wielofunkcyjną oraz uruchomieniem działalności gospodarczej, co wiąże się z rozwojem gospodarczym gminy.

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

Plan wyznacza zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan zachowuje istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i budowy, zgodnie z ustaleniami i przepisami odrębnymi. Dopuszcza też lokalizację infrastruktury technicznej w pasach drogowym dróg.

Zaopatrzenie odbiorców w wodę z terenu planu z istniejącego wodociągu wiejskiego z możliwością jego rozbudowy i przebudowy, zasilanego w wodę z ujęcia wody „Gostków-Bliżyn", zlokalizowanego poza granicą planu na terenie sołectwa Gostków.

Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowe z terenu objętego planem, do istniejącej, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej w miejscowości Wojtyniów, poprzez istniejącą kanalizację sanitarną, z możliwością jej rozbudowy.

Ścieki technologiczne z zakładów produkcyjnych odprowadzane będą w oparciu o indywidualne umowy i pozwolenia udzielone podmiotom gospodarczym wytwarzającym i przyjmującym ścieki do utylizacji, z zastosowaniem rozwiązań chroniących wody i gleby przed zanieczyszczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odprowadzenie wód deszczowych, istniejące odcinki kanalizacji deszczowej na terenie planu, przyjmuje się do zachowania z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, na podstawie projektu budowlanego sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi; 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 Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych; wody opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów utwardzonych innych niż określone w rozporządzeniu, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń, również wymagają oczyszczenia.

Zaopatrzenie w gaz przewodowy - istniejącą sieć gazociągu średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości pasa terenu 1,0 m w granicach planu, zasilanej gazociągiem wysokiego ciśnienia 3,5 MPa (ø 300, 250, 80), relacji Końskie-Lubienia, za pośrednictwem stacji redukcyjno–pomiarowej gazu I°, zlokalizowanej w miejscowości Bliżyn, w granicach planu, przyjmuje się do zachowania z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu rozbudowy sieci gazu przewodowego, średniego ciśnienia - dla części terenu - dopuszcza się korzystanie ze zbiorników na gaz płynny.

Zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w celu ograniczenia uciążliwości dla środowiska wynikającej ze spalania paliw, zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł ciepła.

Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego układu elektroenergetycznego niskiego napięcia zasilanego linią napowietrzną 15kV, poprzez system stacji transformatorowych 15/0,4 kV (występuje linia 110 kV). Tereny zainwestowane, przewidywany do uzupełniania zabudowy, jej wymiany, czy przebudowy oraz nowe tereny budowlane określone w planie, przewiduje się zasilić z układów elektroenergetycznych, po dostosowaniu ich do nowej sytuacji odbiorczej; lokalizację nowych linii lub rozbudowę istniejących, należy usytuować w sposób bezkolizyjny dla istniejącego i planowanego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się alternatywne technologie zaopatrzenia w energię, bazujące na odnawialnych źródłach energii, w szczególności mikroinstalacje o mocy nie większej niż 50 kW, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Gospodarowanie odpadami poprzez gromadzenie ich w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywożenie na wysypisko odpadów, przy uwzględnieniu wcześniejszej segregacji odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

Łączność telefoniczna, w tym komórkowa i internetowa (szerokopasmowej), należy zapewnić z istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń telefonii komórkowej, w sposób określony w przepisach odrębnych; lokalizowanie przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych; na terenie kolejowym oraz na terenie kolejowym zamkniętym, dopuszcza się realizację budowli i urządzeń kolejowych z zakresu łączności, o wysokości do 50,0 m, przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, z zakazem budowy innych obiektów łączności w sąsiedztwie linii kolejowej, które mogłyby zakłócić łączność kolejową.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem – aktów planowania przestrzennego – zmiany miejscowego planu w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna dotycząca sporządzanego niniejszego planu, zapewniała pełny udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu „Bliżyn 3”, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Informację o podjęciu przez Radę Gminy Bliżyn Uchwały Nr XXVI/197/2021 Rady Gminy Bliżyn z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn – Bliżyn 3, na obszarze gminy Bliżyn, uchwalonego Uchwałą Nr XIX/127/2008 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 22 października 2008 r. (Dz. U. Woj. Święt. Nr 273, poz. 3840 z dnia 23.12.2008 r.), zmienionej Uchwałą Nr IV/17/2024 Rady Gminy Bliżyn z dnia 25 czerwca 2024 r. i Uchwałą Nr IX/42/2024 Rady Gminy Bliżyn z dnia 7 listopada 2024 r., 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 zmiana planu dotyczyła oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Bliżynie BIP.

W ogłoszeniu i obwieszczeniu została zawarta informacja o możliwości składania do Wójta Gminy w Bliżynie wniosków do wymienionego projektu zmiany planu, w terminie 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia. Wnioski do projektu planu i prognozy, mogły być wnoszone w formie pisemnej lub ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Gminy w Bliżynie, oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej, bez konieczności opatrywania ich bezpiecznym podpisem, na adres e-mail urzędu.

W wyniku powyższych ogłoszeń i obwieszczeń w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu zmiany części miejscowego planu wraz z prognozą, w wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie, **nie wpłynęły żadne wnioski od społeczeństwa**.

Kolejnym etapem udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, było wyłożenie do publicznego wglądu, projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą.

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu „Bliżyn 3”, umieszczono w formie: ogłoszenia w prasie lokalnej, obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Bliżynie i na tablicy ogłoszeń w sołectwie, którego plan dotyczy oraz na stronie internetowej Urzędu

Gminy w BIP, z informacją o możliwości udziału w wyłożeniu i publicznej dyskusji nad rozwiązaniami określonymi w projekcie zmiany planu wraz z prognozą, oraz możliwości składania uwag do projektu planu; uwag i wniosków do prognozy, w formie pisemnej (papierowej), ustnej do protokołu lub zdalnie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

W wyniku procedury, w terminach w niej określonych, tj. wyłożenia projektu zmiany części miejscowego planu wraz z prognozą od dnia od 5 maja 2025 r. do 4 czerwca 2025 r., z odbytą publiczną dyskusją w dniu 27 maja 2025 r., z terminem składania uwag do projektu zmiany planu oraz uwag i wniosków do prognozy do dnia do dnia 18 czerwca 2025 r., **nie wpłynęły żadne uwagi od społeczeństwa**.

Do wyłożonej równocześnie-z projektem zmiany części miejscowego planu, prognozy oddziaływana na środowisko, również nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura dotycząca sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn – Bliżyn 3, na obszarze gminy Bliżyn, 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

Teren objęty planem zasilany jest w wodę z „wodociągu grupowego" obejmujący m.in. miejscowość Bliżyn dla której została sporządzona zmiana planu miejscowego. Wodociąg jest zasilany w wodę z ujęcia wody „Gostków-Bliżyn", zlokalizowanego poza granicą planu na terenie sołectwa Gostków.

Źródłem wody dla wodociągu „Gostków – Bliżyn" są dwie studnie głębinowe, wiercone zlokalizowane w miejscowości Gostków:

-studnia S2 – zasadnicza, (Nr 1 na rys.) 1994 r., 105,0 m, wydajność 119,8 m^3/h, przy depresji Se=3,2 m, zwierciadło wody nawiercone 43,0 m, ustabilizowane 42,5 m, Nr karty studni;

-studnia S1 – awaryjna, (Nr 2 na rys). 1966 r., 92,5 m, wydajność 123,9 m^3/h, przy depresji Se=15,8 m, zwierciadło wody nawiercone 37,0 m, ustabilizowane 32,5 m, Nr karty studni 1358 UW Kielce;

-zasoby eksploatacyjne ujęcia, w wysokości Qe=120 m^3/h, przy depresji s=16,0 m zostały zatwierdzone w kategorii B, decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia 20 marca 1984 r. znak: OŚ.II.8538/61/83/84.

Pobór wody prowadzony jest na podstawie Decyzji Starosty Skarżyckiego, z dnia 23 listopada 2015 r., znak: OS.II.6341.23.2015, wraz ze sprostowaniem wydanym Postanowieniem Starosty Skarżyskiego z dnia 21.11.2017 r., znak: OS.II.6341.23.2015.2017 (dotyczącym omyłki pisarskiej), udzielających Wójtowi Gminy Bliżyn, pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody z ujęcia w Gostkowie, gm. Bliżyn. Starosta Skarżyski uchylił wcześniejsze decyzje znak:OS.I-6210/154/97 z dnia 20.08.1997 oraz znak: ROS.IX-6210/188/99 z dnia 03.09.1998 wydane przez Wojewodę Kieleckiego. Pozwolenie obowiązuje do dnia 1 grudnia 2035 r.

Dozwolny pobór wody z ujęcia nie może przekroczyć: $Q_{max\ h}$ = 120 m^3/h, $Q_{śrd.}$= 895 m^3/d, $V_{rok/max}$ = 375 675,0 m^3/rok. Należy prowadzić regularną rejestrację odczytów wodomierza i prowadzić zapisy w książce eksploatacji studni.

Woda ze studni tłoczona jest rurociągiem ø 200 do zbiornika wyrównawczego (dwie komory o pojemności V=300 m^3 każda), zlokalizowanego na terenie stacji wodociągowej, skąd jest pobierana i tłoczona do odbiorców.

Woda podawana odbiorcą nie wymaga uzdatniania. Okresowo może być poddawana dezynfekcji (podchlorynem sodu w pomieszczeniu chlorowni na terenie stacji wodociągowej).

Wydajność ujęcia wody „Gostków-Bliżyn", zapewnia pokrycie potrzeb odbiorców, zarówno obecnych jak i perspektywicznych na terenie projektowanego zagospodarowania.

Woda z ujęcia wody „Gostków-Bliżyn", jest dobrej jakości.

2. 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

Zasady zagospodarowania terenu objętego planem, zostały określone na podstawie planowanych kierunków rozwoju gminy, określonych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn, uchwalonej Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r., z późn. zmianą oraz na podstawie wniosków od organów i instytucji, wniesionych do projektu planu. Na etapie procedury opracowania planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Sposób przeznaczenia terenów w planie jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium oraz nie narusza interesu publicznego i interesu prywatnego. Faktyczne ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych odbyło się w momencie ustalenia kierunków rozwoju przedmiotowych terenów na etapie sporządzania Zmiany Studium. W procedurze studium przeprowadzone zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie procedury niniejszej zmiany planu zostały przeprowadzone analizy w dokumentach:

-Opracowania ekofizjograficznego do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn, „Bliżyn 3", na obszarze Gminy Bliżyn";

-Prognozy oddziaływania na środowisko do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn, „Bliżyn 3", na obszarze Gminy Bliżyn";

-Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn, „Bliżyn 3", na obszarze Gminy Bliżyn".

W trakcie procedury planistycznej projekt zmiany planu wraz z prognozą środowiskową został poddany społecznej ocenie w ramach wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą do publicznego wglądu, z możliwością dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami oraz możliwością wnoszenia uwag do przyjętych w projekcie planu rozwiązań oraz uwag i wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu.

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

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, 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, wprowadzone zmianą planu, przeznaczone główne pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w zdecydowanej większości stanowią kontynuację sąsiadującej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, usług komercyjnych, działalności gospodarczej, które są zlokalizowane w sąsiedztwie urządzonych dróg, co zapewnia ograniczenie transportochłonności realizacji zabudowy. Wskazanie terenów przy istniejących, urządzonych drogach publicznych, zapewnia możliwości korzystania z transportu publicznego obsługującego teren gminy. Drogi, wraz z poboczami, w poszerzonych ustaleniami planu pasach drogowych, ułatwiają swobodne i bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Tereny projektowanej zabudowy realizowane będą w terenach wyposażonych w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowe.

Większość wskazanych terenów w planie realizowanych będzie na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.

Obszar objęty planem stanowi kompleks terenów o różnych rodzajach zabudowy, w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Usytuowanie terenów budowlanych w bliskim sąsiedztwie dróg publicznych lub w oparciu o podstawowy, istniejący układ komunikacyjny, jakim są drogi publiczne, dojazdowe, wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne, pozwala mieszkańcom tych terenów na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Lokalizacja zabudowy występuje głównie wzdłuż istniejących układów komunikacyjnych. Uzupełnieniem komunikacji są drogi dojazdowe, wewnętrzne, i ciągi pieszo-jezdne, natomiast zwarty sposób kształtowania struktury przestrzennej, w formie zwartej zabudowy uwzględnia potrzebę minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a parametry techniczne dróg projektowanych i planowanych do przebudowy zapewnią bezpieczeństwo przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Kierunki rozwoju dla terenu objętego zmianą miejscowego planu zostały zdefiniowane na etapie sporządzania edycji Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwaloną Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r., ze zm.

4. 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

1) 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 kompleksowa analiza aktualności dokumentów wraz z jej wynikami i 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.

Na potrzeby niniejszego planu została wykonana analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn, „Bliżyn 3”, na obszarze Gminy Bliżyn.

Plan uwzględnia rozwiązania przyjęte w Studium, aktualnie obowiązujące przepisy prawa oraz wnioski organów i instytucji złożone w procedurze opracowania planu.

Zasady **uniwersalnego projektowania** określają sposób projektowania, aby jego ustalenia mogły być użyte przez wszystkich ludzi, w możliwie szerokim zakresie, bez potrzeby adaptacji lub specjalnego projektowania.

Plan stosuje identyczne ustalenia dla wszystkich terenów oznaczonych jednym symbolem cyfrowo-literowym, przypisanym dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające rodzaj

przeznaczenia terenu, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych, o tym samym oznaczeniu literowym.

Plan czytelnie i jednoznacznie określa przeznaczenie terenu, poprzez oznaczenia zawarte w liniach rozgraniczających i oznaczone symbolem cyfrowo-literowym, o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, oraz o rodzajach działalności dopuszczonych na danym terenie.

Symbole stosowane w planie są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, identyczne dla wszystkich terenów w gminie Bliżyn w jak i dla terenu całej Polski. Tekst jest spisany w sposób zrozumiały dla odbiorców, a rysunek posiada czytelną i wyraźną grafikę.

2) Wójt Gminy przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady; rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27

Rada Gminy Bliżyn podjęła uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn, „Bliżyn 3", na obszarze Gminy Bliżyn uchwalonego Uchwałą Nr XIX/127/2008 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 22 października 2008 r. (Dz. U. Woj. Święt. Nr 273, poz. 3840 z dnia 23.12.2008 r.), tj.:

– Uchwałę Nr XXVI/197/2021 Rady Gminy Bliżyn z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn – Bliżyn 3, na obszarze gminy Bliżyn, zmienioną Uchwałą Nr IV/17/2024 Rady Gminy Bliżyn z dnia 25 czerwca 2024 r. i Uchwałą Nr IX/42/2024 Rady Gminy Bliżyn z dnia 7 listopada 2024 r.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został określony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Bliżyn, „Bliżyn 3", na obszarze Gminy Bliżyn.

Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu, nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne gminy, związane z potencjalnymi dochodami gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynikający z art.15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4, w związku z postanowieniami art. 37 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potencjalnych dochodów do budżetu gminy można się spodziewać jedynie od niewielkiej powierzchni nowych terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i usługowej (U), wprowadzonych zmianą planu na podstawie zmiany Studium… (z 2010r.) oraz wydatków związanych z rozbudową i utrzymaniem infrastruktury technicznej i drogowej.

Dla przedmiotowej zmiany planu miejscowego przewiduje się wzrost podatku od gruntów stanowiących nowe tereny wprowadzone niniejszą zmianą planu oraz podatki od budynków.

Dla nowych terenów budowlanych wprowadzonych niniejszą zmianą planu miejscowego, została przyjęta jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości przy sprzedaży gruntów w ciągu 5 lat od uchwalenia zmiany miejscowego planu, w następujących wysokościach:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN – 20%,

- dla terenów usług komercyjnych, oznaczonych symbolem U – 25%.

W związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego Gmina ponosi koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej oraz wykupem gruntów pod układy komunikacyjne i ich realizację, należących do ustawowych zadań własnych gminy.

Ustalenia zawarte w zmianie planu dla obszaru, objętego niniejszym opracowaniem nie spowodują okoliczności, w których nastąpiłoby obniżenie wartości nieruchomości z powodu niemożliwości bądź istotnego ograniczenia w korzystaniu z tych nieruchomości w dotychczasowy sposób, przez właścicieli albo użytkowników wieczystych.

W związku z powyższym nie zakłada się wypłaty przez gminę odszkodowań, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizując dochody i wydatki wynikające ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, można zauważyć, iż pełne zbilansowanie środków finansowych, z ewentualnych dochodów i poniesionych wydatków na inwestycje należące ustawowo do zadań własnych gminy, nastąpi w stosunkowo długim okresie czasu. Stosunkowo wysoki poziom kosztów inwestycyjnych decyduje o długim okresie zbilansowania środków finansowych po stronie dochodów i wydatków.

Zbilansowanie kosztów i dochodów gminy nastąpić może w granicach ok. 49 lat, w przypadku finansowania nakładów na inwestycje z budżetu gminy bez dotacji pozyskanych przez gminę na inwestycje infrastrukturalne.

Pamiętać jednak należy, iż celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja efektu ekonomicznego a uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych.

Analiza założeń zmiany miejscowego planu, wskazuje właściwy kierunek w polityce finansowania przedsięwzięć inwestycyjnych należących do zadań własnych gminy. Również ma uświadomić skalę problemów, a także określić wielkość środków finansowych, które mogą pojawić się po stronie dochodów (od nowych terenów wprowadzonych zmianą planu) i wydatków gminy w przypadku uchwalenia zmiany miejscowego planu i jego realizacji.

Analiza opłacalności przedsięwzięcia, jakim jest uchwalenie zmiany części miejscowego planu i realizacja jego założeń, pokazuje m.in. korzyści, nie tylko finansowe dla gminy z tytułu podatku od nieruchomości, ale i korzyści dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i przedsiębiorczości na terenie gminy Bliżyn.