

UCHWAŁA NR V/26/2007
Rady Gminy w Bliżynie
z dnia 25 kwietnia 2007 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591; z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004r. Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz.1441; z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337) a także art.7, art.8, art. 10 ust.1 pkt 1-10 oraz ust. 3, art.26 i art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz.412, Nr 111, poz.1279; z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz.1268; z 2001r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz.1804; z 2002r. Nr 25, poz.253, Nr 113, poz.984, Nr 130, poz.1112; z 2003r. Nr 80, poz.717) w związku z art.85 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz. U. Nr 80, poz,717; z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141, poz.1492; z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130, poz.1087; z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635), po przedłożeniu przez Wójta Gminy Bliżyn, projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wprowadzające

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zagórze 1”, na obszarze gminy Bliżyn, zwany dalej „planem”.

§2.

Plan obejmuje teren całego sołectwa o ogólnej powierzchni ok. 747 ha, położonego w północno-wschodniej części gminy Bliżyn, w granicach określonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

§3.

Celem planu jest uporządkowanie istniejącego zainwestowania oraz wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, rezydencjonalną, letniskową i usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

§4.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, oznaczone symbolem MRMN,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy letniskowej, oznaczone symbolem MN/ML,
 - tereny zabudowy letniskowej, oznaczone symbolem ML,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, oznaczone symbolem MN-R,
 - teren koncentracji usług podstawowych obsługujących jednostkę administracyjną, oznaczonych symbolem UH.UG.UI,
 - teren działalności gospodarczej związanej z funkcją mieszkalno-rekreacyjną sołectwa – hodowla koni, szkółka jeździecka, ośrodek hipoterapii, ośrodek sportowo-rekreacyjny, ośrodek rękodziela artystycznego itp., oznaczony symbolem UT.US.UI,
 - teren miejsca pamięci narodowej, objęty ochroną, oznaczony symbolem UK,
 - teren użytku ekologicznego, objęty ochroną, oznaczony symbolem ZE,
 - tereny istniejących dróg publicznych lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszo-jezdnych obsługujących teren planu, oznaczone symbolami KL, KD i KX,
 - tereny lasów, gruntów leśnych i gruntów rolnych zadrzewionych, oznaczone symbolem ZLs;
 - tereny gruntów rolnych przewidzianych do zalesienia, oznaczonych symbolem ZDL;
 - tereny gruntów rolnych przewidzianych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu, oznaczonych symbolem R;
 - tereny zieleni łąkowej doliny rzeki Bernatki, przewidziane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu, oznaczone symbolem ZŁ;
- dla których ustala się:
- przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy;
 - zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane;
 - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
 - tymczasowe sposoby użytkowania terenu.

§5.

1. Integralną częścią planu są rysunki planu, wykonane na:

- 1) mapie ewidencyjnej gruntu w skali 1:5000, obejmujący obszar całego sołectwa, stanowiący załącznik nr 1 (1a i 1b),
- 2) mapie topograficznej w skali 1:5000, przeskalowanej z mapy topograficznej w skali 1:10 000, obejmujący obszar całego sołectwa, stanowiący załącznik nr 2,
- 3) mapie służącej do celów projektowych w skali 1:2000, przeskalowanej z mapy do celów projektowych w skali 1:1000, obejmujący fragment terenu sołectwa, stanowiący załącznik nr 3, do niniejszej uchwały.

2. Na załącznikach wymienionych w ust. 1 określa się:
- granice terenu objętego planem;
 - granie terenu objętego planem w skali 1:2000;
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - przeznaczenie terenów;
 - nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - ograniczenia lokalizacyjne wynikające z istniejącej infrastruktury technicznej i uwarunkowań ekofizjograficznych terenu.

§6.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące planu, o którym mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Bliżynie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy prawa miejscowego,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu określone w § 5 ust 1, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub literowo- cyfrowym,
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, obejmujące nie mniej niż 70% powierzchni danego terenu,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) usługach – należy przez to rozumieć usługi podstawowe służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu podstawowego, małej gastronomii, usług rzemieślniczych (fryzjer, krawiec, szklarz, biuro rachunkowe, naprawa sprzętu agd, rtv), które mogą być lokalizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych,
- 9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik określający stosunek powierzchni ogólnej budynków (bez powierzchni kondygnacji piwnic) lokalizowanych w granicach działki, do powierzchni tej działki,
- 10) opinii urbanistycznej – należy przez to rozumieć specjalistyczną opinię, odnoszącą się do zagadnień zagospodarowania przestrzennego, wydaną przez osobę posiadającą uprawnienia urbanistyczne.

§7.

1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale określają sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, dla terenu objętego planem.

2. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi, poszczególnych terenów i infrastruktury technicznej, stanowią integralną część

ustaleń planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.

3.W razie wystąpienia wątpliwości lub niejednoznaczności przy odczytywaniu ustaleń planu, niezbędne jest zasięgnięcie opinii urbanistycznej. Opinia urbanistyczna nie zwalnia od przestrzegania przepisów szczególnych.

4.Zmiana przepisów szczególnych lub instytucji związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty. W sprawach kontrowersyjnych należy uzyskać opinię urbanistyczną.

§8.

1.Opracowanie niniejszego planu zostało poprzedzone opracowaniem ekofizjograficznym, określającym podstawowe uwarunkowania wynikające z zasobów środowiska naturalnego i ich ochrony, w obrębie terenu objętego planem stanowiącym materiał wejściowy do planu.

2.W oparciu o dokonaną analizę ekofizjograficzną stwierdza się, że teren objęty planem stanowi głównie teren lasów, gruntów leśnych i rolnych, przewidywanych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.

3.Fragment terenu częściowo zainwestowany, zlokalizowany w południowej części sołectwa posiada korzystne warunki dla wprowadzenia różnego rodzaju zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej. Teren charakteryzuje się :

- występowaniem gruntów nośnych korzystnych dla budownictwa,
- występowaniem wód gruntowych poniżej 2,0 m p.p.t. (poza dnami dolin rzecznych),
- zróżnicowaną rzeźbą terenu (na większości obszaru spadki mieszczą się w granicach 5-10%),
- korzystnymi warunkami topoklimatycznymi,
- występowaniem gleb o niskiej przydatności rolniczej (przewaga V i VI klas bonitacyjnych).

4.Opracowywana równoległe z niniejszym planem, prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu, stanowiąca ocenę przyjętych rozwiązań, została poddana procedurze opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu równoległe z projektem planu miejscowego.

§9.

1.Teren objęty planem przewidziany do zmiany użytkowania stanowią grunty rolne klasy RV, RVI, PsV, PsVI i ŁV, pochodzenia mineralnego, które w świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266, z późniejszymi zmianami) nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

2.Istniejące, w granicach planu, fragmenty terenów lasu przewidywane do przeznaczenia na cele określone w planie, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia

gruntu leśnego na cele nieleśne, decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego OŚ.I.6111-2/06 z dnia 03.04.2006r.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne planu

§10.

1.Teren objęty opracowaniem znajduje się w granicach Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (K-ŁOChK).

2.Rozporządzenie Nr 89/2005 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 14 lipca 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Święt. Nr 156, poz.1950) określa granice, działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy obowiązujące na obszarach.

3.Zgodnie z § 4 w/w Rozporządzenia na obszarze zakazuje się:

1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

3) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;

4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;

5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych.

§11.

1.Teren objęty planem znajduje się w granicach korytarza ekologicznego o randze krajowej (Zagórze-Brzask) wg EKONET PL, łączącego obszary z węzłami ekologicznymi o znaczeniu międzynarodowym – Świętokrzyski (31M) i Puszczy Pilickiej (21M); wskazanych do zachowania walorów przyrodniczych i ciągłości obszarowej, oraz w granicach projektowanego Parku Kulturowego Doliny Rzeki Kamiennej, wskazanych do zachowania walorów krajobrazu kulturowego.

2.W granicach terenu objętego planem znajduje się użytek ekologiczny (bagno śródleśne), posiadający Nr U-063, ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Świętokrzyskiego Nr 19/99 z dnia 15.06.1999r.

W oparciu o dokumentację informacji paszportowej dla tego obiektu na terenie tym wprowadza się następujące zakazy:

- polowania, wędkowania, rybołówstwa, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia gniazd ptasich, wybierania jaj,
- pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczenia wód i gleby oraz powietrza,
- niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania,
- wydobywania torfu,
- palenia ognisk,
- zmiany stosunków wodnych,
- zbioru wszystkich dziko rosnących roślin lub ich części,
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną obszarów, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa,
- wstępu na obszary chronione, z wyjątkiem ich właścicieli, posiadaczy, zarządców i pracowników administracji Lasów Państwowych, z wyjątkiem sytuacji, gdy prowadzenie akcji ratowniczej takiego dostępu lub wstępu wymaga,
- budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, linii komunikacyjnych, urządzeń lub instalacji.

§12.

1. Lokalizowane w granicach planu obiekty kubaturowe powinny spełnić wymogi określone w obowiązujących przepisach szczególnych, określonych m.in. w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz.690, z późniejszymi zmianami).

2. W związku z lokalizacją przedmiotowego terenu w granicach Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, należy dążyć do systematycznej poprawy estetyki zabudowy i ochrony walorów krajobrazowych najbliższego otoczenia poprzez:

- ograniczenie gabarytów nowej zabudowy:
 - budynków mieszkalnych do maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością lokalizacji mieszkalnych poddaszy w drugiej kondygnacji;
 - budynków gospodarczych do wysokości 4 m od powierzchni terenu do okapu budynku;
 - budynków produkcyjno-usługowych i usługowych do wysokości nie większej niż 5 m od poziomu terenu do okapu budynku; w wyjątkowych sytuacjach można dopuścić budynki usługowe 2 kondygnacyjne o wysokości 8-9 m od poziomu terenu do okapu, gdy przepisy szczególne określają podwyższoną wysokość pomieszczeń,
- stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych, czterospadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci zbliżonym do 35-50% z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- ograniczenie wysokości podpiwniczenia do maksymalnie 1,3 m ponad poziom terenu,

- zalecenie stosowania w obiektach budowlanych poszerzonych okapów oraz wprowadzanie materiałów kamiennych i drewna do prac wykończeniowych w elewacjach,
- obowiązek realizowania wokół obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych pasów zieleni osłonowej oraz zalecenie wprowadzania zadrzewień przydomowych w nowych siedliskach,
- ograniczenie całkowitej likwidacji istniejących na terenie planu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przywodnych,
- wprowadzenie obowiązku opracowania projektu zieleni w sytuacji lokalizacji obiektów usługowych.

3.W granicach terenu objętego planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami) poza określonymi w planie oraz innych o uciążliwości przekraczającej granice własności.

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

5.Dla udostępnienia terenu pod lokalizację projektowanej zabudowy, przewiduje się zdemontowanie około 680 metrowego odcinka linii napowietrznej, zasilającej stację transformatorowa 15/0,4 kV „Brzeście” i ułożenie kabla ziemnego 15 kV do zasilania stacji transformatorowych w centralnej i wschodniej części terenu intensywnego zainwestowania sołectwa.

Projektowany kabel ziemny 15 kV, w miarę możliwości należy układać w obrębie projektowanych pasów drogowych.

Wzdłuż ciągów linii elektroenergetycznych napowietrznych zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 7,5 m od osi istniejących i projektowanych linii 15 kV.

Ewentualne zbliżenie obiektu do linii 15 kV należy uzgodnić z jednostką eksploatującą linię.

W pasach ochronnych linii napowietrznych dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§13.

1.Tereny oznaczone symbolem MRMN o łącznej powierzchni ok. 8,75 ha, stanowią tereny istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.Istniejące w granicach planu siedliska rolnicze, budynki mieszkalne i usługowe znajdujące się w dobrym stanie technicznym, przyjmuje się do adaptacji trwałej z

możliwością rozbudowy i przebudowy w miarę ujawniających się potrzeb, z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji dużych obiektów związanych z produkcją zwierzęcą, pozostałe obiekty w złym stanie technicznym przewiduje się do wymiany z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszym planie i przepisach szczególnych.

3.W przypadku lokalizacji nowych siedlisk rolniczych, szerokość i wielkość działki siedliskowej należy dostosować do potrzeb wynikających z programu inwestycji. W granicach terenu dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczanych na cele budownictwa jednorodzinnego, pod warunkiem nie ograniczania możliwości lokalizacyjnych istniejących siedlisk rolniczych, o parametrach określonych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej MN oraz lokalizację budynków usługowych wolnostojących i infrastruktury technicznej.

4.Dla terenu MRMN określa się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej. Na pograniczu z zabudową mieszkaniową jednorodziną należy przewidywać obiekty nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu przewidzianych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Obsługę komunikacyjną terenu stanowi system dróg lokalnych i dojazdowych zlokalizowanych w granicach planu i na jego obrzeżu.

6. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych:

- w odległości 18,0 m od osi dróg i ulic lokalnych (KL),
- w odległości 13,0m od osi ulic dojazdowych (KD).

7. Wymogi architektoniczne i przestrzenne projektowanej zabudowy zostały określone w ustaleniach ogólnych planu w § 12 ust.2.

8. Wykorzystanie tymczasowe zgodnie z istniejącym zainwestowaniem.

§14.

1. Tereny oznaczone symbolem MN o łącznej powierzchni ok.14,13 ha, przeznaczają się na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.W obrębie terenów przewiduje się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych wraz z budynkami gospodarczymi, garażami i infrastrukturą techniczną o intensywności zabudowy netto do 0,4.

3.Dla terenu MN określa się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

4.Podział na działki budowlane należy wykonywać w oparciu o przekształcenie istniejącego stanu władania, poprzez scalanie i dokonywanie wtórnych podziałów istniejących działek, w sposób przedstawiony na rysunku planu lub inny zapewniający bezkolizyjny dojazd do utworzonej działki i lokalizację budynków zgodnie z przepisami szczególnymi, przy zastosowaniu minimalnej szerokości działki

dla budynku wolnostojącego - 18,0m, dla budynków bliźniaczych – 14,0m i minimalnej powierzchni działki dla budynku wolnostojącego -1000 m².

5. Budynki gospodarcze i garaże, należy lokalizować na zapleczach działek, w sposób nie ograniczający, możliwości lokalizacji zabudowy na działkach sąsiadujących.

6. Obsługę komunikacyjną działek stanowi system dróg lokalnych i dojazdowych zlokalizowanych w granicach planu.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych:

- w odległości 18,0m od osi dróg i ulic lokalnych (KL),
- w odległości 13,0m od osi ulic dojazdowych (KD).

8. Istniejące budynki mieszkalne, usługowe i gospodarcze w dobrym stanie technicznym przyjmuje się do adaptacji trwałej, pozostałe wymagają sukcesywnej przebudowy lub wymiany z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszym planie i przepisach szczególnych.

9. Wymogi architektoniczne i przestrzenne projektowanej zabudowy zostały określone w ustaleniach ogólnych planu w § 12 ust.2.

10. Do czasu realizacji budownictwa mieszkaniowego, teren należy wykorzystywać w sposób dotychczasowy, zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej.

§15.

1. Tereny oznaczone symbolem ML o łącznej powierzchni ok.5,53 ha, przeznacza się na lokalizację zabudowy letniskowej.

2. W obrębie terenów przewiduje się lokalizację budynków letniskowych wraz z infrastrukturą związaną z wypoczynkiem i rekreacją oraz infrastrukturą techniczną, o intensywności zabudowy netto do 0,2.

3. Na działkach zabudowy letniskowej stanowiącej pierwotnie tereny leśne, do zmiany przeznaczenia na cele nieleśne przyjmuje się nie więcej niż 200 m² powierzchni działki.

4. Dla terenu ML określa się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem.

5. Podział na działki letniskowe należy wykonywać w oparciu o przekształcenie istniejącego stanu władania, poprzez scalanie i dokonywanie wtórnych podziałów istniejących działek, w sposób przedstawiony na rysunku planu lub inny zapewniający bezkolizyjny dojazd do utworzonej działki i lokalizację budynków letniskowych, zgodnie z przepisami szczególnymi, przy zastosowaniu minimalnej wielkości działki 1000m².

6. Obsługę komunikacyjną działek stanowi system dróg lokalnych i dojazdowych oraz ciągi pieszo-jezdne, zlokalizowane w granicach planu.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 18,0m od osi dróg i ulic lokalnych (KL),
- w odległości 13,0m od osi ulic dojazdowych (KD).

8. Istniejące budynki letniskowe w dobrym stanie technicznym przyjmuje się do adaptacji trwałej, pozostałe wymagają sukcesywnej przebudowy lub wymiany z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszym planie i przepisach szczególnych.

9. Wymogi architektoniczne i przestrzenne projektowanej zabudowy zostały określone w ustaleniach ogólnych planu w § 12 ust.2, z zastrzeżeniem ograniczenia zabudowy do jednej kondygnacji, bez podpiwniczenia, z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkalne.

10. Do czasu realizacji budownictwa letniskowego teren należy wykorzystywać w sposób dotychczasowy, zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej.

§16.

1. Tereny oznaczone symbolem MN/ML o łącznej powierzchni ok. 19,08 ha, przeznacza się na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy letniskowej.

2. W obrębie terenów przewiduje się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z budynkami gospodarczymi, garażami i infrastrukturą techniczną o intensywności zabudowy netto do 0,4 lub zabudowy letniskowej o intensywności zabudowy netto do 0,2.

3. Dla terenu MN/ML określa się dopuszczalne poziomy hałas w środowisku jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem.

4. Podział na działki mieszkaniowe i letniskowe w oparciu o przekształcenie istniejącego stanu władania, poprzez scalanie i dokonywanie wtórnych podziałów istniejących działek, w sposób przedstawiony na rysunku planu lub inny zapewniający bezkolizyjny dojazd do działki i lokalizację budynków zgodnie z przepisami szczególnymi, przy zastosowaniu minimalnej powierzchni działki 1000m².

5. Budynki gospodarcze i garaże, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej należy lokalizować na zapleczach działek, w sposób nie ograniczający możliwości lokalizacji zabudowy na działkach sąsiadujących.

6. Obsługę komunikacyjną działek stanowi system dróg dojazdowych zlokalizowanych w granicach planu.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych:

- w odległości 18,0m od osi jezdni drogi lokalnej (KL),
- w odległości 13,0m od osi ulicy dojazdowej (KD).

8. Istniejące budynki mieszkalne i letniskowe w dobrym stanie technicznym przyjmuje się do adaptacji trwałej, pozostałe wymagają sukcesywnej przebudowy lub wymiany z uwzględnieniem warunków określonych w niniejszym planie i przepisach szczególnych.

9. Wymogi architektoniczne i przestrzenne projektowanej zabudowy zostały określone w ustaleniach ogólnych planu w § 12 ust.2 z zastrzeżeniem ograniczenia gabarytów dla zabudowy letniskowej.

10. Do czasu realizacji budownictwa mieszkaniowego teren należy wykorzystywać w sposób dotychczasowy, zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej.

§17.

1. Tereny oznaczone symbolem MN-R o łącznej powierzchni ok. 12,35 ha, przeznacza się na lokalizację zabudowy mieszkaniowej, rezydencjonalnej.

2. W obrębie terenów przewiduje się lokalizację budynków mieszkalnych rezydencjonalnych wraz z zabudową towarzyszącą i infrastrukturą techniczną o intensywności zabudowy netto do 0,3.

3. Dla terenu MN-R określa się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

4. Podział na działki budowlane należy wykonywać w oparciu o przekształcenie istniejącego stanu władania, poprzez scalanie i dokonywanie wtórnych podziałów istniejących działek, w sposób przedstawiony na rysunku planu lub inny zapewniający bezkolizyjny dojazd do utworzonej działki i lokalizację budynków zgodnie z przepisami szczególnymi, przy zastosowaniu minimalnej powierzchni działki - 2500 m².

5. Zabudowa towarzysząca, powinna wynikać z projektu zagospodarowania terenu działki i stanowić spójną kompozycję przestrzenną rezydencji.

6. Obsługę komunikacyjną działek stanowi system dróg lokalnych i dojazdowych zlokalizowanych w granicach planu.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych:

- w odległości 18,0m od osi dróg i ulic lokalnych (KL),
- w odległości 13,0m od osi ulic dojazdowych (KD).

8. Wymogi architektoniczne i przestrzenne projektowanej zabudowy zostały określone w ustaleniach ogólnych planu w § 12 ust.2.

9. Do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, teren należy wykorzystywać w sposób dotychczasowy, zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej.

§18.

1.Teren oznaczony symbolem UH.UG.UI o powierzchni 0,92 ha, przeznaczona się na lokalizację zespołu usług podstawowych, zapewniających obsługę mieszkańców i wypoczywających na terenie sołectwa.

2.W granicach terenu przewiduje się lokalizację budynków i urządzeń związanych z centrum usługowym, o uciążliwości ograniczonej do granic władania terenem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zielenią towarzyszącą.

3.Program usług do uściślenia na etapie projektu budowlanego zespołu usług. W zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc postojowych dla potencjalnych klientów i dostawców.

4. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej (KL).

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 18 m od osi drogi lokalnej (KL).

6.Wymogi architektoniczne i przestrzenne projektowanej zabudowy zostały określone w ustaleniach ogólnych planu w § 12 ust.2.

7.Do czasu realizacji budownictwa usługowego teren należy wykorzystywać w sposób dotychczasowy, zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej.

§19.

1.Teren oznaczony symbolem UT.US.UI o powierzchni 1,86 ha, przeznaczona się na lokalizację działalności gospodarczej związanej z funkcją mieszkalno-rekreacyjną sołectwa.

2.W granicach terenu przewiduje się lokalizację budynków i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą, związaną z funkcją mieszkalno-rekreacyjną – hodowla koni, szkółka jeździecka, ośrodek hippoterapii, inne obiekty rekreacyjno-sportowe ośrodek rękodziela ludowego itp. wraz z zapleczem socjalnym, o uciążliwości nie przekraczającej granic władania terenem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zielenią towarzyszącą.

3.Program działalności do uściślenia na etapie projektu budowlanego zamierzenia gospodarczego. W zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pracowników i potencjalnych klientów.

4. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej (KL) lub ciągu pieszo-jezdnego (KX).

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 18 m od osi drogi lokalnej (KL).

6.Wymogi architektoniczne i przestrzenne projektowanej zabudowy zostały określone w ustaleniach ogólnych planu w § 12 ust.2.

7.Do czasu realizacji budownictwa usługowego teren należy wykorzystywać w sposób dotychczasowy, zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej.

§20.

Teren oznaczony symbolem UK, stanowi miejsce pamięci narodowej – zbiorowa mogiła ofiar martyrologii wojennej, wskazany do objęcia ochroną konserwatorską. Wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i urządzeń w granicach terenu i najbliższym otoczeniu mogiły, nie związanych z przedmiotem ochrony.

§21.

Teren oznaczony symbolem ZE, stanowi teren istniejącego użytku ekologicznego, objętego ochroną. Zasady gospodarowania w granicach i najbliższym sąsiedztwie terenu zostały określone w ustaleniach ogólnych w §11 ust 2.

§22.

1.Teren oznaczony symbolem ZLs stanowi istniejące lasy, grunty leśne i grunty rolne zadrzewione, przeznaczone do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.

2.Tereny oznaczone symbolem ZDL, przeznacza się do zalesienia.

3.Teren oznaczony symbolem Zł stanowi teren zieleni łąkowej, obejmujący część doliny rzeki Bernatki, przewidziany do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.

Ze względu na ochronę doliny i występujące w jej granicach niekorzystne warunki fizjograficzne, na terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

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

4.Tereny oznaczone symbolem R stanowią istniejące grunty rolne przewidziane do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu.

Istniejące w granicach terenu zabudowania mieszkalno-gospodarcze oraz letniskowe przyjmuje się do adaptacji z możliwością rozbudowy, przebudowy i wymiany budynków, zgodnie z ustaleniami określonymi jak dla terenów MRMN lub ML.

W granicach terenu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej obsługującej tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i letniskowej.

Dojazd do pól zlokalizowanych na zapleczach wyznaczonej zabudowy należy zapewnić poprzez tereny działek lub poprzez wyznaczenie drogi dojazdowej do pól zlokalizowanej na zapleczu działek mieszkaniowych lub doprowadzić do scalenia gruntu.

§23.

1. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania stanowią istniejące drogi publiczne dostosowane do obsługi istniejących i projektowanych terenów budowlanych oraz projektowane ulice dojazdowe i ciągi pieszo – jezdne.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem KL1 stanowiącego pas drogowy drogi powiatowej Wojtyniów – Brzeście – Gostków wraz z terenami niezbędnymi do jego

poszerzenia ustala się klasę drogi jako lokalną, wraz z liniami rozgraniczającymi o szerokości 15,0 m. Szerokość jezdni – 6,0 m.

3.Dla terenu oznaczonego symbolem KL2 stanowiącego pas drogowy drogi powiatowej Ubyszów – Brzask – Skarżysko-Kam. ustala się klasę drogi jako lokalną, wraz z liniami rozgraniczającymi o szerokości 18,5 m. Szerokość korony drogi – 6,5 m., jezdni – 5,0 m.

4.Dla terenu oznaczonego symbolem KL3 ustala się klasę ulicy jako lokalną, wraz z liniami rozgraniczającymi w pasie o szerokości 12,0 m. Szerokość jezdni – 6,0 m. Chodniki dla pieszych o szerokości 2,0 m.- przyległe do jezdni: obustronne.

5.Dla terenu oznaczonego symbolem KD1 ustala się klasę ulicy jako dojazdową, wraz z liniami rozgraniczającymi w pasie o szerokości 12,0 m. Szerokość jezdni – 5,0 m. Chodniki dla pieszych o szerokości 2,0 m.- przyległe do jezdni: obustronne.

6.Dla terenu oznaczonego symbolem KD2 ustala się klasę ulicy jako dojazdową wraz z liniami rozgraniczającymi w pasie o szerokości 10,0 m. Szerokość jezdni – 5,0 m. Chodniki dla pieszych o szerokości 2,0 m, przyległe do jezdni. Ulica we wschodniej części zakończona pętlą do zawracania.

7.Teren oznaczony symbolem KX przeznacza się na lokalizację ciągu pieszo – jezdni. Szerokość w liniach rozgraniczających 8-10m. Szerokość utwardzonego pasa pieszego 4,0 m. Jeden ciąg pieszo-jezdni o szerokości 18m.

8.Na terenach, o których mowa w ust. 2 do 7, w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymogów określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządu drogi.

9.W przypadkach podyktowanych stanem istniejącego zainwestowania lub użytkowania dopuszcza się lokalne zmniejszenie linii rozgraniczających dróg, pod warunkiem nie zmniejszania szerokości jezdni, po uprzednim wykonaniu projektu realizacyjnego, na warunkach określonych przez zarząd drogi.

§24.

Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną:

1.Zaopatrzenie w wodę wodociagową należy wykonać z ujęcia gminnego „Bugaj” w nawiązaniu do istniejącej sieci wodociagowej o średnicach 160 i 225 mm, zlokalizowanej w granicach planu, w oparciu o projekty budowlane sieci, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2.Odprowadzenie ścieków sanitarnych należy odprowadzić systemem kanalizacji sanitarnej do projektowanej gminnej oczyszczalni ścieków, w oparciu o projekty budowlane sieci i oczyszczalni, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

3. Wody opadowe z terenów przewidzianych do intensywnego zainwestowania należy odprowadzić systemem kanalizacji deszczowej, lokalizowanej w pasach drogowych, w oparciu o projekty budowlane sieci z zapewnieniem podczyszczania (separatory) przed wprowadzeniem ich do wód powierzchniowych, z pozostałych terenów powierzchniowo do istniejących rowów i rzeki.

4. Ogrzewanie budynków mieszkalnych, usługowych i rekreacyjnych z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących paliwo o niskiej uciążliwości dla środowiska.

5. Zaopatrzenie w gaz przewodowy projektowanych terenów przewiduje się z istniejącej sieci gazowej i projektowanej nawiązującej do istniejących gazociągów, w oparciu o projekty budowlane sieci, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

6. Odpady stałe powstałe na terenie objętym niniejszym planem należy segregować i gromadzić w pojemnikach osłoniętych zielenią, zlokalizowanych na poszczególnych działkach i zapewnić wywóz na zorganizowane wysypisko śmieci, zgodnie z przyjętymi zasadami na terenie gminy Bliżyn.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia, wyprowadzonych z istniejących napowietrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, „Zagórze” i „Brzeście”, po przebudowie układu zasilania 15 kV, oraz dwóch nowych napowietrznych stacji transformatorowych usytuowanych w granicach planu, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

8. Zapewnienie dostępu do sieci telefonicznej dla nowych odbiorców przewiduje się poprzez rozbudowę i dostosowanie istniejących sieci do zwiększonej liczby potencjalnych abonentów.

Rozdział 4 Przepisy szczególne

§25.

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

- dla terenów oznaczonych symbolem MRMN – 0%,
- dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/ML i ML – 25%,
- dla terenów oznaczonych symbolem MN-R – 30%,
- dla terenów oznaczonych symbolem UH.UG.UI. – 10%,
- dla terenu oznaczonego symbolem UT.US.UI – 5%,
- dla terenów pozostałych - 0%.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§26.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bliżyn.

§27.

Zobowiązuje się Wójta Gminy Bliżyn do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§28.

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