

**Projekt**

z dnia .....

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY BLIŻYN**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa  
Brzeście, 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. 2022r., poz. 559, 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 2022, poz. 503), po przedłożeniu przez Wójta Gminy Bliżyn, projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście na obszarze Gminy Bliżyn, Rada Gminy Bliżyn po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn uchwalonego Uchwałą Nr VI/47/99 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 29 kwietnia 1999 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bliżyn wraz ze zmianą Nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn, uchwaloną Uchwałą Nr IX/61/2015 Rady Gminy Bliżyn z dnia 29 października 2015 r., uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy wprowadzające**

**§ 1.** Uchwała się zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze Gminy Bliżyn”, zwaną dalej „planem”.

**§ 2.** Plan obejmuje nieruchomości położone na terenie sołectwa Brzeście, o ogólnej powierzchni około 193,98 ha, określonych 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 integralną częścią uchwały:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek planu, wykonany na mapie 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 - zbiór danych przestrzennych.

**§ 4.** 1. Opracowanie niniejszego planu jest realizacją Uchwały Nr VI/48/2019 Rady Gminy Bliżyn z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze gminy Bliżyn, zmienionej Uchwałą Nr XI/88/2019 Rady Gminy Bliżyn z dnia 29 listopada 2019 r., uchwalonego Uchwałą Nr XV/91/2008 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 29 kwietnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 193, poz. 2587, z późn. zm.).

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 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn uchwalonego Uchwałą Nr VI/47/99 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 29 kwietnia 1999 r., zmienioną Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bliżyn, z późniejszą zmianą, 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 Brzeście, na obszarze Gminy Bliżyn”, określającym podstawowe uwarunkowania wynikające z zasobów środowiska naturalnego i ich ochrony, w obrębie terenu objętego planem 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 Brzeście, na terenie gminy Bliżyn”, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego teren sołectwa Brzeście, dla którego ustalenia są zawarte w tekście niniejszej uchwały i na rysunku planu,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalony niniejszą uchwałą, sporządzony na mapie w skali 1:2000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, zawarty w liniach rozgraniczających i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 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;
- 8) **usługach komercyjnych** – 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 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) **wysokości zabudowy** należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków mierzoną według zasad przyjętych w przepisach odrębnych i określoną w ustaleniach szczegółowych planu,

- b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami mierzona od najniższego poziomu terenu, w miejscu jego lokalizacji do jego najwyższego punktu konstrukcji;
- 10) **wskazniku powierzchni zabudowy działki** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni możliwej do zabudowy obiektami kubaturowymi do powierzchni działki lub terenu inwestycji;
- 11) **udziale procentowym powierzchni terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji, wyrażony w procentach;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu i opisaną w tekście planu, określającą dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, zadaszeń, tarasów i innych ewentualnych niewielkich elementów elewacji, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 2,0 m;
- 13) **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;
- 14) **podziale nieruchomości** – należy przez to rozumieć podział dokonywany w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 15) **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;
- 16) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 15°;
- 17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 18) **studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn, z późniejszymi zmianami, o którym mowa w § 4 ust. 2 uchwały.

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

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, określone symbolami literowo-cyfrowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) pozostałe oznaczenia określone na rysunku planu, mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 7. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **U.MN**;
- 4) tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem **U**;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, oznaczone symbolem **US.UT**;

- 6) teren usług i rekreacji ogólnodostępnej, oznaczony symbolem **UT**;
- 7) tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone symbolem **ZL**;
- 8) tereny gruntów rolnych przewidziane do zalesienia, oznaczone symbolem **ZL.p**;
- 9) tereny zieleni, łąkowej i pastwisk, oznaczone symbolem **ZŁ**;
- 10) tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone symbolem **R**;
- 11) teren wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 12) teren urządzeń wodociągowych, oznaczony symbolem **W**;
- 13) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolem **E**;
- 14) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KD-GP**;
- 15) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **KD-G**;
- 16) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KD-L**;
- 17) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D**;
- 18) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem **KX**;
- 19) teren kolejowy zamknięty, oznaczony symbolem **TZ**.

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

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, gabaryty obiektów i maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy;
- 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: **KD-GP** - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego; **KD-G** - teren drogi publicznej klasy głównej, oraz o znaczeniu lokalnym: **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej; **KD-D** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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: tereny zabudowane i grunty rolne w klasach bonitacyjnych ŁIV, RV, PsV, ŁV, RVI, PsVI, które zgodnie 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 decyzjami:

- Marszałka Województwa Świętokrzyskiego znak: OWŚ-III.7151.19.2019 z dnia 6 grudnia 2019 r.,
- Ministra Klimatu i Środowiska znak: DL-NL.4130.13.2020.KB(NG)1125403.3724459.3082895 z dnia 21 października 2020 r.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

2. Zaleca się uzupełnianie zabudowy, usługami wzbogacającymi infrastrukturę społeczną i ekonomiczną, pod warunkiem nie pogarszania warunków życia mieszkańców w zakresie czystości powietrza, hałasu, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, oraz eliminowania nieprawidłowości w funkcjonowaniu układu przestrzennego; oraz sukcesywne uzupełnianie i wyposażanie terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach niniejszego planu.

3. Lokalizacja nowej zabudowy wyłącznie przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu.

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

5. 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.

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

7. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności.

8. 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.

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

10. Pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki; pokrycie dachów płaskich przykryciami dostępnymi na rynku.

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

12. 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.

13. Obowiązek realizacji zieleni urządzonej, przy zagospodarowaniu terenu, uwzględniającej ochronę walorów krajobrazowych i estetycznych terenu inwestycji.

14. 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. Lokalizacja pozostałych przedsięwzięć inwestycyjnych przy zapewnieniu uciążliwości do granic władania działki/terenu inwestycji, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

15. 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 – 700 m<sup>2</sup> powierzchni działki;
  - b) dla działek w zabudowie bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup> powierzchni działki;
- 2) dla zabudowy usługowej, usługowo - mieszkaniowej – 800 m<sup>2</sup> powierzchni działki;
- 3) dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 600 m<sup>2</sup> powierzchni działki;
- 4) dla zabudowy usług, turystyki i wypoczynku, sportu i rekreacji - 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki.

16. 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.

17. 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.

18. W zagospodarowywaniu terenu objętego planem ustala się w szczególności:

- 1) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
  - a) 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,
  - 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. Na terenie objętym 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. Cały teren objęty planem znajduje się w granicach Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (K-ŁOChK), dla którego zostały określone: granice Obszaru, działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów, zakazy obowiązujące na terenie Obszaru oraz odstępstwa od zakazów dla terenów i przedsięwzięć, w Uchwale Nr XXXV/616/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotyczącej wyznaczenia Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 1 października 2013 r., Poz. 3308). Dla wyznaczonego Obszaru, obowiązują warunki ochrony wynikające z uchwały i przepisów odrębnych.

3. Południowa część terenu objęta planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 415 „Górna Kamienna” i jego proponowanym obszarze ochronnym, w tym proponowanych podobszarach ochronnych „A” i „B”, posiadającego: dokumentację hydrogeologiczną zatwierdzoną przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa decyzją znak: Go kdh/BJ/489-6079/98 z dnia 01.10.1998 r. oraz dodatek do dokumentacji zatwierdzonej decyzją znak: DGK-II.4731.70.2015.AJ z dnia 25 kwietnia 2016 r. *Dokumentacja hydrogeologiczna GZWP Nr 415 „Górna Kamienna”, zawierająca zakazy i zalecenia dotyczące lokalizacji inwestycji niekorzystnie oddziaływujących na wody podziemne.* Obszary zasobów wód podziemnych, wymagają szczególnej ochrony przed potencjalnymi zanieczyszczeniami mogącymi pogorszyć ich jakość.

4. W granicach terenu objętego planem, znajduje się zbiornik wód powierzchniowych dla celów krajobrazowych, rekreacyjnych, gospodarczych i p.pożarowych, do zachowania i ochrony przed zmianą sposobu użytkowania.

5. W granicach terenu objętego planem, należy uwzględnić cele środowiskowe, wyznaczone dla wód powierzchniowych i podziemnych, określone w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, zatwierdzonym przez Prezesa Rady Ministrów, na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. oraz cele zawarte w Ramowej Dyrektywie Wodnej 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiającej ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej, wraz z przyjętym przez Radę Ministrów Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, stanowiącym aktualizację dotychczasowego Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze Wisły.

6. W granicach planu, na niewielkim jego fragmencie w południowej części terenu jest projektowany, transwojewódzki szlak rowerowy „Berlin - Lwów”, którego trasę należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu.

7. W granicach planu, po północnej stronie drogi krajowej, przebiega szlak architektury drewnianej.

8. W granicach planu znajduje się krzyż przydrożny, przewidziany do zachowania z możliwością odnowienia i jego remontu. Wszelkie roboty inwestycyjne w otoczeniu krzyża, powinny uwzględniać właściwe jego zachowanie i ekspozycję.

9. W granicach terenu objętego planem, część terenów planowanych do zabudowy, jest zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie lasów i terenów przewidzianych ustaleniami planu do zalesienia. Lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie lasów i terenów przewidzianych ustaleniami planu do zalesienia, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

10. Dla terenów zabudowy obowiązują wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

- 1) tereny parków krajobrazowych i rezerwatów;
- 2) Obszary Natura 2000;
- 3) tereny stref ochrony ujęć wody;
- 4) tereny stanowiące obszary ograniczonego użytkowania;
- 5) tereny zmeliorowane.

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

1. W granicach terenu objętego planem, aktualnie nie zostały zarejestrowane w rejestrze Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków żadne obiekty archeologiczne, wymagające objęcia ochroną oraz nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

**§ 13. Ustalenia dotyczące potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.** W granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie określa się zasad ich kształtowania.

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

- 1) ustanowione obszary i tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa (krajobrazy priorytetowe nie zostały sporządzone dla województwa świętokrzyskiego, w związku z tym nie ustala się zasad ochrony).

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

1. W granicach terenu objętego planem nie wskazuje się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w związku z tym nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) podział nieruchomości może nastąpić, jeżeli wydzielone działki będą posiadały dostęp do istniejących lub projektowanych dróg i ciągów pieszo-jezdných;



- 2) zalecany kierunek podziału „prostopadły” (z tolerancją do 30°) do linii rozgraniczających tereny dróg lub ciągów pieszo - jezdnych;
- 3) dopuszcza się podziały terenu, w wyniku którego powstaną działki nie przylegające bezpośrednio do dróg 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;
- 4) zakazuje się wydzielania działek mniejszych niż określone w § 10 ust. 15 uchwały i działek o parametrach uniemożliwiających w sposób oczywisty wykorzystanie ich na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, co nie dotyczy sytuacji wydzielania części działki w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej;
- 5) w przypadku działek nie zainwestowanych, nie spełniających powyższych wymogów należy traktować je jako wymagające scalenia z działkami sąsiednimi lub jako stanowiące powiększenie nieruchomości sąsiadujących;
- 6) w sytuacji wydzielania fragmentu terenu lub fragmentu działki na cele określone w planie, dla pozostałej jej części należy zapewnić dostęp do drogi lub ciągu pieszo - jezdnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy związanej z pobytem ludzi w pasach technologicznych linii:

- 110 kV po obu jej stronach w odległości 20,0 m od osi linii;
- 15 kV po obu jej stronach w odległości 7,5 m od osi linii. Zakaz lokalizacji zabudowy w pasach technologicznych napowietrznych linii 15 kV, obowiązuje do czasu demontażu większości linii, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W pasach technologicznych linii dopuszcza się uprawy polowe i lokalizację zieleni niskiej, o wysokości do 1,5 m.

3. Dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ochrony przed promieniowaniem i hałasem od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległości wynikającej z przepisów odrębnych, w zależności od rodzaju stacji transformatorowej (tj. w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od obrysu transformatora w stacji napowietrznej – słupowej; nie mniejszej niż 15,0 m od obrysu projektowanych stacji wewnątrzowych/kontenerowych).

4. 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.

5. Wprowadza się ograniczenia spowodowane istniejącym gazociągiem wysokiego ciśnienia DN 250, 3,5MPa (wybudowanym przed 2001 r.), polegające na zakazie lokalizacji zabudowy w pasie terenu o szerokości 40,0 m, stanowiącym strefę kontrolowaną istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.

6. 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.

7. Przy lokalizacji zabudowy kubaturowej i prowadzeniu robót ziemnych w sąsiedztwie kolejowych terenów zamkniętych, obowiązują ograniczenia lokalizacyjne 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; rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

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

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem, stanowi system dróg, zlokalizowanych w granicach planu i na jego obrzeżach, które zostały wyznaczone w planie jako drogi publiczne: klasy głównej (KD-GP, KD-G), lokalnej (KD-L), dojazdowej (KD-D) oraz ciągi pieszo-jezdne (KX).

2. Układ komunikacyjny, który stanowią wyznaczone na rysunku planu drogi publiczne oraz ciągi pieszo-jezdne, wymaga budowy, rozbudowy do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

3. Na terenach wyznaczonych na rysunku planu w liniach rozgraniczających dróg 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 sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymogów określonych w przepisach odrębnych, dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządu drogi, niniejsze dopuszczenie nie dotyczy projektowanej drogi głównej - obwodnicy Bliżyn.

4. W programie inwestycji i projektach budowlanych dróg należy uwzględnić w przypadku budowy, rozbudowy lub przebudowy układu komunikacyjnego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odwodnienie dróg poprzez 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 2019r. 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.

6. W granicach poszczególnych terenów przeznaczonych do zainwestowania należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych lub garażowych, przyjmując jako ilość minimalną dla terenów:

- 1) zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc parkingowych w garażach;
- 2) zabudowy usługowej (komercyjnej) – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu/usługi;
- 3) zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce na każde rozpoczęte 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługi i 1 miejsce na mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc parkingowych w garażach;
- 4) zabudowy z zakresu usług turystyki i wypoczynku, sportu i rekreacji – 1 miejsce na każde rozpoczęte 150,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

5) ilość miejsc postojowych powinna wynikać z pojemności terenu parkingu i zasad jego obsługi komunikacyjnej.

7. Miejsca postojowe należy sytuować na poziomie terenu działki lub jako wbudowane w podpiwniczeniach lub w parterach budynków. Dla obiektów: usługowych; turystyki i wypoczynku, sportu i rekreacji; należy przewidzieć lokalizację miejsc postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami (osób niepełnosprawnych), wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Plan wprowadza proponowane ścieżki rowerowe, nie stanowiące ustaleń planu, określa jedynie kierunek ich przebiegu, których uściślenie nastąpi w projekcie zagospodarowania terenu, w odrębnej procedurze administracyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się poprowadzenie dodatkowych lub innych tras ścieżek rowerowych w oparciu o projekty zagospodarowania terenu i projekty budowlane dróg, w granicach planu oraz lokalizację nie urządzonych ścieżek rowerowych w oparciu o system dróg dojazdowych do pól i lasów.

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

### **1. Zaopatrzenie w wodę**

- 1) Obszar objęty planem jest zaopatrywany w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach planu; zaopatrywanej w wodę z ujęcia wody „Bugaj” zlokalizowanego na terenie sołectwa Bugaj.
- 2) Istniejącą sieć wodociągową przyjmuje się do zachowania z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, na podstawie projektu budowlanego sieci, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
- 3) Przebiegi istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej wskazane na rysunku planu mają charakter orientacyjny; projektowana sieć wodociągowa wymaga uściślenia na etapie projektu budowlanego.

### **2. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych**

- 1) Docelowo wszystkie ścieki sanitarno – bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do gminnej oczyszczalni ścieków, mechaniczno – biologicznej, zlokalizowanej poza granicami planu, na terenie sołectwa Wojtyniów, poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w sąsiedztwie planu (poza jego granicami), zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
- 2) Przebiegi projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, w tym pompownia ścieków, wskazane na rysunku planu, mają charakter orientacyjny i wymagają uściślenia na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Na okres przejściowy do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej na terenie planu, dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki sanitarne.

### **3. 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.
- 2) Docelowo ścieki deszczowe z terenu planu, należy odprowadzić systemem planowanej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) Na okres przejściowy, z terenów nieutwardzonych ścieki deszczowe należy odprowadzić powierzchniowo.
- 4) 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 2019r. 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.

#### 4. Zaopatrzenie w gaz przewodowy

- 1) Obszar objęty planem jest zaopatrywany w gaz przewodowy z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia; zasilanej gazociągiem wysokiego ciśnienia Ø 250, 3,5MPa, relacji Końskie-Lubienia, za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I<sup>o</sup>, zlokalizowanej poza granicami planu.
- 2) Istniejący na terenie planu gazociąg wysokiego ciśnienia Ø250, 3,5MPa, (wybudowany przed 2001 r.), przewiduje się do zachowania wraz ze strefą kontrolowaną, o szerokości pasa terenu – 40,0 m oraz jego przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Istniejącą sieć gazową średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości pasa terenu – 1,0 m, przyjmuje się do zachowania z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, na podstawie projektu budowlanego sieci, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 4) Przebiegi istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia wskazane na rysunku planu mają charakter orientacyjny i wymagają uściślenia na etapie projektu budowlanego.
- 5) Do czasu rozbudowy sieci gazu przewodowego średniego ciśnienia - dla części terenu - dopuszcza się korzystanie ze zbiorników na gaz płynny.

#### 5. 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.

#### 6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

- 1) Istniejącą na terenie planu linię 110 kV przewiduje się do zachowania wraz z pasem technologicznym linii 20,0 m od osi linii po obu jej stronach oraz możliwością jej przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Istniejącą na terenie planu napowietrzną linię 15/04 kV ze stacjami transformatorowymi i pasami technologicznymi linii 7,5 m od osi linii po obu jej stronach, przewiduje się do zachowania do czasu demontażu zdecydowanej większości linii, zgodnie z rysunkiem planu i zastąpienie jej liniami kablowymi-dodziemnymi wraz z nowymi stacjami transformatorowymi.
- 3) Teren objęty planem jest zasilany w energię elektryczną istniejącym układem elektroenergetycznym niskiego napięcia, zasilanego napowietrzną linią 15kV, 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) Planowana przez zarządzającego energetyką realizacja wymiany istniejących układów elektroenergetycznych 15 kV na terenie planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Lokalizacje nowych linii i urządzeń nastąpią w oparciu o projekty budowlane poszczególnych elementów uzbrojenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Przebiegi projektowanych linii elektroenergetycznych wraz z urządzeniami wskazane na rysunku planu mają charakter orientacyjny i wymagają uściślenia na etapie projektu budowlanego.
- 8) Lokalizację nowych linii lub ich rozbudowę należy usytuować w sposób bezkolizyjny dla istniejącego i planowanego zagospodarowania.

- 9) Alternatywnymi technologiami bazującymi na odnawialnych źródłach energii, w szczególności mikroinstalacjami o mocy nie większej niż 50 kW - z wyłączeniem elektrowni wiatrowych - realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 7. 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.

#### 8. Łączność telefoniczna

- 1) Łączność telefoniczną i internetową (szerokopasmowej), 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 kolejowym terenie zamkniętym planowany jest system p.n. „Sterowanie ruchem kolejowym”, z dopuszczeniem wysokości zabudowy do 50,0 m dla obiektów radiokomunikacyjnych z zakazem budowy innych obiektów łączności w sąsiedztwie linii kolejowej, które mogłyby zakłócić łączność kolejową.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi**

**§ 20.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM, o pow. ok. 1,90 ha, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy zagrodowej służącej zamieszkiwaniu, produkcji i obsłudze gospodarki rolniczej, sadowniczej i ogrodniczej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów budowlanych towarzyszących funkcji podstawowej, usług komercyjnych w częściach budynków mieszkalnych, związanych z działalnością gospodarczą w zakresie: produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego; handlu; agroturystyki oraz garaży, małej architektury (altan/wiat), komunikacji wewnętrznej (dojścia, dojazdy), miejsc postojowych, zieleni urządzonej i infrastruktury technicznej.

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

- 1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalnych jednorodzinnych z działalnością gospodarczą do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe w drugiej kondygnacji nadziemnej, o wysokości nie większej niż 10,5 m.
- 2) Dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży i wiat gospodarczych do jednej kondygnacji nadziemnej, o wysokości nie większej niż 8,0 m.
- 3) Dla obiektów małej architektury: altan/wiat, o wysokości nie większej niż 6,0 m.
- 4) Istniejące budynki zlokalizowane w granicach zabudowy zagrodowej, przewiduje się do zachowania z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów.
- 5) Wskaźnik powierzchni zabudowy do 60%.
- 6) Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2.

7) Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu, nie mniej niż 30%.

8) W zakresie kształtowania formy architektonicznej:

- a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów; oraz z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi;
- b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych i wiatach gospodarczych w przypadku lokalizacji obiektów bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- c) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30°, 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.

3. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z istniejących dróg, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §18:

- 1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM.1 z terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L,
- 2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM.2 z terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D.2.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM.1 ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KD-L.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM.2 - z uwagi na lokalizację terenu/działki - nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy.

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §19.

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

7. W granicach terenów RM, wyznacza się liniami rozgraniczeniowymi, następujące tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) RM.1 - o pow. ok. 1,85 ha,
- 2) RM.2 - o pow. ok. 0,05 ha.

**§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, o pow. ok. 47,90 ha, dla których ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, na istniejących działkach lub wydzielanych na zasadach określonych w niniejszym planie.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów budowlanych towarzyszących funkcji podstawowej – usług komercyjnych związanych z działalnością gospodarczą, 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. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) 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 wysokości nie większej niż 10,5 m.
- 2) Dla budynków usługowych wolnostojących, do jednej kondygnacji nadziemnej, o wysokości nie większej niż 8,0 m.
- 3) Dla budynków gospodarczych i garaży, do jednej kondygnacji nadziemnej, o wysokości nie większej niż 7,0 m.
- 4) Dla obiektów małej architektury: altan/wiat, o wysokości nie większej niż 6,0 m.
- 5) Istniejącą zabudowę o wysokości przekraczającej ww. wielkości przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów.
- 6) Dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (w tym budynków z wysokim podpiwniczeniem) z dachami płaskimi, o użytkowe poddasze w trzeciej kondygnacji, do wysokości nie większej niż 12,5 m.
- 7) Wskaźnik powierzchni zabudowy do 30%.
- 8) Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.
- 9) Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu, nie mniej niż 30%.
- 10) W zakresie kształtowania formy architektonicznej:
  - a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów; oraz z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi;
  - b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30°, 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 30° 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.

3. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-G, KD-L, KD-D.1, KD-D.2, KD-D.3, KD-D.4, KD-D.7, KD-D.8, KD-D.9, KD-D.10 i ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KX, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §18.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-G,
- 2) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KD-L,
- 3) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi: KD-D.1, KD-D.2, KD-D.3, KD-D.4, KD-D.7, KD-D.8, KD-D.9, KD-D.10.

5. Dla części terenów uwarunkowanych istniejącą zabudową przyjęto w planie mniejsze niż podane w ust. 4, nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §19.

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

8. W granicach terenów MN, wyznacza się liniami rozgraniczeniowymi, następujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) MN.1 - o pow. ok. 3,92 ha,
- 2) MN.2 - o pow. ok. 2,40 ha,
- 3) MN.3 - o pow. ok. 4,26 ha,
- 4) MN.4 - o pow. ok. 4,10 ha,
- 5) MN.5 - o pow. ok. 5,03 ha,
- 6) MN.6 - o pow. ok. 0,22 ha,
- 7) MN.7 - o pow. ok. 0,67 ha,
- 8) MN.8 - o pow. ok. 0,32 ha,
- 9) MN.9 - o pow. ok. 0,72 ha,
- 10) MN.10 - o pow. ok. 5,81 ha,
- 11) MN.11 - o pow. ok. 0,21ha,
- 12) MN.12 - o pow. ok. 1,16 ha,
- 13) MN.13 - o pow. ok. 1,58 ha,
- 14) MN.14 - o pow. ok. 0,98 ha,
- 15) MN.15 - o pow. ok. 5,04 ha,
- 16) MN.16 - o pow. ok. 7,80 ha,
- 17) MN.17 - o pow. ok. 0,72 ha,
- 18) MN.18 - o pow. ok. 2,48 ha,
- 19) MN.19 - o pow. ok. 0,48 ha.

**§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U.MN, o pow. ok. 2,90 ha, dla których ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja usług komercyjnych, związanych z działalnością gospodarczą, wzbogacających infrastrukturę społeczną miejscowości i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej na istniejących działkach lub wydzielanych na zasadach określonych w niniejszym planie.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów towarzyszących funkcji podstawowej: budynki gospodarcze, garaże, mała architektura (altany/wiaty), komunikacja wewnętrzna (dojścia, dojazdy), miejsca postojowe w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych), zieleń urządzone, infrastruktury technicznej.
- 3) Wydzielanie działek dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowo - mieszkaniowej należy wykonać w pasie terenu, bezpośrednio zlokalizowanego w sąsiedztwie dróg, obsługujących komunikacyjnie teren.

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

- 1) Dla budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością zastosowania użytkowych poddaszy w drugiej kondygnacji, o wysokości nie większej niż 11,0 m.
- 2) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych z częściami mieszkalnymi do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością zastosowania użytkowych poddaszy w drugiej kondygnacji, o wysokości nie większej niż 10,5 m.



- 3) Dla budynków gospodarczych i garaży, do jednej kondygnacji nadziemnej, o wysokości nie większej niż 7,0 m.
- 4) Dla obiektów małej architektury: altan/wiat, o wysokości nie większej niż 6,0 m.
- 5) Dla innych obiektów i urządzeń budowlanych nie wymienionych wyżej do wysokości wynikającej z funkcji i technologii, o wysokości nie większej niż 12,0 m.
- 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%.
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,0.
- 8) Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu, nie mniej niż 30%.
- 9) W zakresie kształtowania formy architektonicznej:
  - a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów; oraz z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi;
  - b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30°, 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 30° 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.

3. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-L, KD-D.1, KD-D.7 i ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KX, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §18.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KD-L,
- 2) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KD-D.1 i KD-D.7.

5. Dla części terenów uwarunkowanych istniejącą zabudową, przyjęto w planie mniejsze niż podane w ust. 4 nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

6. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §19.

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

8. W granicach terenów U.MN, wyznacza się liniami rozgraniczeniowymi, następujące tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) U.MN.1 - o pow. ok. 0,87 ha,
- 2) U.MN.2 - o pow. ok. 0,93 ha,
- 3) U.MN.3 - o pow. ok. 0,34 ha,
- 4) U.MN.4 - o pow. ok. 0,76 ha.

**§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U, o pow. ok. 1,51 ha, dla których ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja usług komercyjnych, związanych z działalnością gospodarczą, wzbogacających infrastrukturę społeczną miejscowości na istniejących działkach lub wydzielanych na zasadach określonych w niniejszym planie.
  - 2) Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja budynków i obiektów budowlanych towarzyszących funkcji podstawowej, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych w budynkach związanych z działalnością gospodarczą, w zakresie m.in. handlu, mechaniki pojazdowej i innych działalności nieuciążliwych, w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, oraz budynków gospodarczych, garaży, małej architektury (altan/wiat), komunikacji wewnętrznej (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe), zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) Dla budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych z możliwością zastosowania użytkowych poddaszy w trzeciej kondygnacji, o wysokości nie większej niż 14,0 m.
  - 2) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych z lokalami mieszkalnymi do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością zastosowania użytkowych poddaszy w drugiej kondygnacji, o wysokości nie większej niż 11,0 m
  - 3) Dla budynków gospodarczych i garaży, do jednej kondygnacji nadziemnej, o wysokości nie większej niż 7,0 m.
  - 4) Dla obiektów małej architektury: altan/wiat, o wysokości nie większej niż 6,0 m.
  - 5) Dla innych obiektów i urządzeń budowlanych nie wymienionych wyżej do wysokości wynikającej z funkcji i technologii, o wysokości nie większej niż 15,0 m.
  - 6) Wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%.
  - 7) Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,5.
  - 8) Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu, nie mniej niż 30%.
  - 9) W zakresie kształtowania formy architektonicznej:
    - a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów; oraz z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi;
    - b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30°, 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 30° 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.
3. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi krajowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-G, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §18.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KD-G.
5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §19.

6. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólnego 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. 0,11 ha - teren istniejących usług z zakresu handlu i mechaniki pojazdowej.
- 2) U.2 - o pow. ok. 1,40 ha - teren działalności usługowo-produkcyjnych nieuciążliwych, w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych w budynkach związanych z działalnością gospodarczą. W programie inwestycji należy przewidzieć komunikację wewnętrzną (dojścia, dojazdy), niezbędną ilość miejsc parkingowych dla potencjalnych klientów i dostawców, w tym miejsc postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych), w wielkości dostosowanej do potrzeb wynikających z programu inwestycji, zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru kolejowego.

**§ 24. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem US.UT, o pow. ok. 1,59 ha, dla których ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych związanych z usługami sportu, rekreacji, turystyki i wypoczynkiem całorocznym lub sezonowym oraz obsługą ruchu turystycznego, takich jak: hotele; domy wypoczynkowe; budynki rekreacji indywidualnej; boiska sportowe do gier zespołowych z ewentualnym zapleczem; budynki i urządzenia związane z usługami handlu i gastronomii.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów budowlanych uzupełniających funkcję podstawową, jak: budynki gospodarcze; garaże; mała architektura (altany/wiaty); komunikacja wewnętrzna (dojścia, dojazdy); miejsca postojowe, zieleń urządzone; infrastruktura techniczna.
- 3) Ewentualny podział terenów na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych planu.

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

- 1) Dla hoteli, domów wypoczynkowych, do wysokości wynikającej z funkcji i technologii budynku, o wysokości nie większej niż 15,0 m.
- 2) Dla budynków rekreacji indywidualnej, do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe w drugiej kondygnacji nadziemnej, o wysokości nie większej niż 8,5 m.
- 3) Dla budynków usługowych w zakresie handlu i gastronomii do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością zastosowania użytkowych poddaszy w drugiej kondygnacji, o wysokości nie większej niż 10,0 m.
- 4) Dla budynków gospodarczych i garaży, do jednej kondygnacji nadziemnej, o wysokości nie większej niż 6,0 m.
- 5) Dla obiektów małej architektury: altan/wiat, o wysokości nie większej niż 6,0 m.
- 6) Dla innych obiektów i urządzeń budowlanych, nie wymienionych wyżej do wysokości wynikającej z funkcji i technologii budynku, o wysokości nie większej niż 15,0 m.
- 7) Wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%.
- 8) Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,5.
- 9) Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej terenu, nie mniej niż 30%.
- 10) W zakresie kształtowania formy architektonicznej:

- a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków, lukarn, poszerzonych okapów; oraz z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi;
- b) dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do 30°, 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 30° 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.

3. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D.6, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 18.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KD-D.6.

5. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 19.

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 US.UT, wyznacza się liniami rozgraniczającym następujące tereny usług sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku:

- 1) US.UT.1 - o pow. ok. 0,82 ha, - teren usług sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku dla lokalizacji: hoteli, domów wypoczynkowych, budynków rekreacji indywidualnej, budynków usługowych z zakresu handlu i gastronomii oraz obiektów uzupełniających zabudowę, m.in. budynków gospodarczych, garaży, mała architektura, tym m.in. altany, wiaty, komunikacji wewnętrznej (dojścia, dojazdy), miejsca postojowe, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych), zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej;
- 2) US.UT.2 - o pow. ok. 0,77 ha - teren usług sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku dla lokalizacji: domów wypoczynkowych, budynków rekreacji indywidualnej, boisk sportowych do gier zespołowych z ewentualnym zapleczem, budynków i urządzeń związanych z usługami handlu i gastronomii, oraz obiektów uzupełniających zabudowę m.in. budynków gospodarczych, garaży, mała architektura, tym m.in. altany, wiaty, komunikacja wewnętrzna (dojścia, dojazdy), miejsca postojowe, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych), zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej.

8. Na terenie US.UT.2 wyznacza się 50-metrową strefę ograniczeń użytkowych, od terenu projektowanego na rzece Kamienna zbiornika wodnego "Wołów" (poza granicami planu) - zgodnie z rysunkiem planu - stanowiącą bufor ochronny zbiornika, w granicach której wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych nie związanych z projektowanym zbiornikiem i jego funkcjonowaniem. Planowany zbiornik przeznaczony do regulacji przepływów i ochrony przed powodzią jako inwestycja celu publicznego oraz do wykorzystania dla potrzeb o charakterze rekreacyjno - krajobrazowym.

**§ 25. 1. Wyznacza się teren rekreacji ogólnodostępnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UT, o pow. ok. 0,43 ha, dla którego ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – lokalizacja obiektów małej architektury i urządzeń budowlanych związanych z ogólnodostępną rekreacją i wypoczynkiem, integrujących mieszkańców i gości.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów integralnie związanych z funkcją podstawową - istniejące zagospodarowanie terenu małą architekturą: grill, altana, ławeczki, huśtawki oraz występują: zieleni urządzona, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe i infrastruktura techniczna.

3) Dla terenu ustala się możliwość uzupełnienia zabudowy o dodatkową małą architekturę, dla której nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D.1, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 18.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów małej architektury:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KD-D.1.

4. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 19.

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

**§ 26. 1. Wyznacza się tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, o pow. ok. 79,10 ha, dla których ustala się:**

2. W granicach terenów przewiduje się prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej, zachowującej dotychczasowe funkcje lasów: gospodarczą, ochronną, klimatotwórczą, turystyczno - rekreacyjną, dydaktyczną i kulturową. 3 W granicach terenów lasów dopuszcza się lokalizacja budynków i budowli związanych z gospodarką leśną.

4. Istniejące zabudowania mieszkalno - gospodarcze, zlokalizowane na terenie działek o numerach ewidencyjnych 155 i 156, przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz wymiany obiektów i urządzeń budowlanych, podnoszących standardy zamieszkiwania przy spełnieniu wymagań wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

5. W granicach terenów lasów, w obrębie dróg śródlęsnych, ogólnodostępnych dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenów wprowadza się zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji lasu.

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

**§ 27. 1. Wyznacza się tereny gruntów rolnych przewidziane do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.p, o pow. ok. 1,25 ha, dla których ustala się:**

2. W granicach terenów przewiduje się wprowadzenie zieleni leśnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

4. W zagospodarowaniu terenów należy zapewnić ogólną dostępność do terenów.

**§ 28. 1. Wyznacza się tereny zieleni łąkowej i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem ZŁ, o pow. ok. 19,50 ha, dla których ustala się:**

1) Przeznaczenie podstawowe - tereny łąk i pastwisk, do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu.

2) Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja zabudowy zagrodowej integralnie związanej z produkcją rolniczą, ogrodniczą i sadowniczą oraz lokalizacja dojazdów i miejsc postojowych, oraz ścieżek pieszych i rowerowych w pasach dróg dojazdowych, oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Lokalizacja zabudowy zagrodowej, jest możliwa jedynie w sytuacji posiadania przez potencjalnego inwestora, gospodarstwa rolnego o wielkości areału odpowiadającej średniej wielkości gospodarstwa rolnego na terenie gminy lub gospodarstwa specjalistycznego.

3. Przy lokalizacji nowych siedlisk rolniczych, w zabudowie i zagospodarowaniu działek należy stosować parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, ustalone w § 20 ust. 2, odpowiadające lokalizacji w granicach terenu oznaczonego symbolem RM, jak dla zabudowy zagrodowej oraz należy uwzględnić ustalenia ogólnego planu, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu/działki.

**§ 29. 1. Wyznacza się tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem R, o pow. ok. 23,80 ha, dla których ustala się**

- 1) Przeznaczenie podstawowe - tereny upraw rolniczych, doskonalenie produkcji rolnej, sadowniczej, ogrodniczej i hodowlanej oraz zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej w granicach ich aktualnych działek.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja obiektów kubaturowych integralnie związanych z produkcją rolniczą, ogrodniczą i sadowniczą (zabudowy zagrodowej), towarzyszących funkcji podstawowej, dojazdów i dojazdów, miejsc postojowych oraz ścieżek pieszych i rowerowych w pasach dróg dojazdowych do pól oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

3. Istniejące w granicach terenu zabudowania mieszkalno-gospodarcze przewiduje się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz wymiany obiektów i urządzeń budowlanych, podnoszących standardy zamieszkiwania i produkcji, w granicach terenów, dla których zakaz zabudowy nie wynika z innych ustaleń planu.

4. Dopuszcza się wykorzystywanie istniejącej zabudowy zagrodowej, zlokalizowanej w granicach terenów rolnych, na cele rekreacyjno-agroturystyczne.

5. Przy rozbudowie i przebudowie istniejącej zabudowy oraz lokalizacji nowych siedlisk rolniczych, w zagospodarowaniu działek należy stosować parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, ustalone w § 20 ust. 2, odpowiadające lokalizacji w granicach terenu oznaczonego symbolem RM, jak dla zabudowy zagrodowej.

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

**§ 30. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS, o pow. ok. 0,045 ha, dla którego ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe - istniejący zbiornik wód powierzchniowych dla celów gospodarczych, krajobrazowych, rekreacyjnych i p.pożarowych, do zachowania.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja urządzeń związanych z funkcjonowaniem zbiornika wód powierzchniowych.

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

3. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D.2, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §18.

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

**§ 31. 1. Wyznacza się teren urządzeń wodociągowych, oznaczony na rysunku planu symbolem W, o pow. ok. 0,030 ha, dla którego ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe - istniejąca przepompownia wody do zachowania.

2) Przeznaczenie dopuszczalne - odbudowa, przebudowa istniejących urządzeń wodociągowych, związanych ściśle z funkcjonowaniem istniejącej przepompowni wody.

2. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §18.

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

**§ 32. 1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E, o pow. ok. 0,010 ha, dla których ustala się:**

1) Przeznaczenie podstawowe - projektowane stacje transformatorowe 15kV (kontenerowe).

2) Przeznaczenie dopuszczalne - odbudowa, przebudowa istniejących urządzeń elektroenergetycznych, związanych ściśle z funkcjonowaniem istniejących stacji transformatorowej i planowanych do realizacji.

2. Ograniczenia lokalizacyjne powodowane lokalizacją urządzeń elektroenergetycznych, zostały określone w ustaleniach ogólnych planu.

3. Obsługa komunikacyjna terenów urządzeń elektroenergetycznych z dróg zlokalizowanych w granicach planu, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w §18.

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

**§ 33. 1. Wyznacza się drogi publiczne, drogi dojazdowe i ciągi pieszo - jezdne oraz ustala się ich podstawowe parametry techniczne, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:**

1) **KD-GP** - projektowany odcinek drogi głównej ruchu przyspieszonego 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, o pow. ok. 1,43 ha:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 50,0 m,

b) pozostałe parametry drogi oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z klasą drogi, związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, wynikających z przepisów odrębnych.

2) **KD-G** – istniejący odcinek drogi krajowej nr 42 Namysłów – Radomsko – Końskie – Skarżysko Kam. – Rudnik, o pow. ok. 2,45 ha.

a) droga zgodnie z zarządzeniem nr 34 GDDKiA z dnia 03.10.2017 w sprawie klas istniejących dróg krajowych posiada klasę techniczną G - droga główna,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 25,0 m,

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

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

3) **KD-L** - istniejący odcinek drogi powiatowej Nr 0444T Wojtyniów - Wołów - Brzeście - Zagórze - Gostków, klasy lokalnej, o pow. ok. 2,0 ha:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 15,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,

b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

c) szerokość jezdni min 5,5 m,

- d) pozostałe parametry drogi oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z klasą drogi, związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) **KD-D.1** – istniejący odcinek drogi gminnej Bugaj - Brzeście Nr 309001T, klasy dojazdowej, o pow. ok. 2,25 ha:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 15,0 m, w terenie zabudowanym - 12,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość jezdni min 5,0 m,
  - d) 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) **KD-D.2** – istniejący odcinek drogi gminnej Brzeście - Bliżyn Nr 309002T, klasy dojazdowej, o pow. ok. 1,46 ha:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 15,0 m, w terenie zabudowanym - 12,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość jezdni min 5,0 m,
  - d) pozostałe parametry drogi oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z klasą drogi, związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) **KD-D.3** – istniejący odcinek drogi gminnej Brzeście Górne - Gostków Nr 309026T, klasy dojazdowej, o pow. ok. 1,62 ha:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 15,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość jezdni min 5,0 m,
  - d) pozostałe parametry drogi oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z klasą drogi, związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) **KD-D.4** – istniejący odcinek drogi gminnej Brzeście II - Bliżyn Nr 309049T, klasy dojazdowej, o pow. ok. 0,42 ha:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 15,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość jezdni min 5,0 m,
  - d) pozostałe parametry drogi oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z klasą drogi, związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) **KD-D.5** – istniejący odcinek drogi gminnej Zagórze przez wieś, ul. Wspólna Nr 309027T, klasy dojazdowej, o pow. ok. 0,045 ha:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość jezdni min 5,0 m,
  - d) pozostałe parametry drogi oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z klasą drogi, związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.



- 9) **KD-D.6** – istniejący odcinek drogi wewnętrznej przewidywany do rozbudowy i przebudowy na parametrach drogi klasy dojazdowej, obsługujący projektowaną zabudowę, o pow. ok. 0,22 ha:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość jezdni min 5,0 m,
  - d) pozostałe parametry drogi oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z klasą drogi, związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) **KD-D.7** – projektowana droga klasy dojazdowej, przewidziana do obsługi projektowanej zabudowy, o pow. ok. 0,35 ha:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 12,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość jezdni min 5,0 m,
  - d) pozostałe parametry drogi oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z klasą drogi związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) **KD-D.8** – projektowana droga klasy dojazdowej, przewidziana do obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy, o pow. ok. 0,17 ha:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10,0 m ÷ 11,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość jezdni min 5,0 m,
  - d) pozostałe parametry drogi oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z klasą drogi, związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12) **KD-D.9 i KD-D.10** – projektowane drogi klasy dojazdowej, przewidziane do obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy, o łącznej pow. ok. 0,74 ha:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość jezdni min 5,0 m,
  - d) pozostałe parametry drogi oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, zgodnie z klasą drogi, związanych z organizacją i funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 13) **KX** – projektowane ciągi pieszo-jezdne, szerokość w liniach rozgraniczających min 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, o łącznej pow. ok. 0,30 ha.

2. W zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ustalenia ogólnego planu, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.

**§ 34. 1. Wyznacza się teren kolejowy zamknięty, stanowiący grunty kolei państwowej, linia kolejowa Nr 25 Łódź Kaliska – Dębica, oznaczony na rysunku planu symbolem TZ, o pow. ok. 0,56 ha, dla którego ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – istniejąca linia kolejowa, lokalizacja urządzeń związanych z eksploatacją torów kolejowych i zabezpieczeniem ruchu pociągów.

- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – przebudowa i rozbudowa istniejącej linii kolejowej, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej i systemu pn. „Sterowanie ruchem kolejowym”, o wysokości zabudowy do 50,0 m dla obiektów radiokomunikacyjnych.
2. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg zlokalizowanych na terenie gminy.
3. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną, zgodnie z ustaleniami określonymi w §19.
4. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia ogólnego planu, określone w § 10 - 17, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.
5. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu zamkniętego (linii kolejowej), obowiązują ograniczenia lokalizacyjne wynikające z przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4. Przepisy szczególne**

**§ 35.** 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 do niniejszego planu na podstawie obowiązującej zmiany Studium..., w następujących wysokościach:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN – 20%,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem US.UT – 25%,

2. Dla pozostałych terenów, w związku z uchwaleniem niniejszego planu, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze gminy Bliżyn, uchwalonego Uchwałą Nr XV/91/2008 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 29 kwietnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 193, poz. 2587, z późn. zm.), nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości, w związku z tym dla pozostałych terenów nie ustala się jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

#### **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

**§ 36.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bliżyn.

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





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Bliżyn

z dnia.....2022 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **Rady Gminy Bliżyn**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze Gminy Bliżyn.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze Gminy Bliżyn, w trakcie procedury planistycznej był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- w dniach od 03.09.2021 r. do dnia 04.10.2021 r., z odbytą dyskusją publiczną w dniu 27.09.2021 r., z terminem składania uwag do projektu planu do dnia 18.10.2021 r.,

- w dniach od 09.05.2022 r. do dnia 10.06.2022 r., z odbytą dyskusją publiczną w dniu 07.06.2022 r., z terminem składania uwag do projektu planu do dnia 24.06.2022 r.

W wyniku wyłożeń do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze Gminy Bliżyn do Wójta Gminy Bliżyn, wpłynęły uwagi do rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego, które **Rada Gminy Bliżyn rozstrzyga w następujący sposób:**

1. P. J. i Z. K. w dniu 24.09.2021 r. wnieśli na piśmie o wydłużeniu terenu przeznaczanego pod budowę o dalsze 30 m długości w kierunku północnym na działkach o nr ewid. 519/1, 521/1, 522/4, objętych zmianą planu.

#### **Powyższą uwagę uwzględnia się w części.**

Teren części działek o nr 519/1, 521/1, 522/4, oznaczony symbolem MN.18 w projekcie zmiany planu jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz został przedłużony pod zabudowę w kierunku północnym (w stosunku do obowiązującego planu), zgodnie z terenem wyznaczonym w Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenie terenu w planie/zmianie planu wymaga zgodności z przeznaczeniem terenów wyznaczonych w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn, a zatem proponowane przez wnioskodawcę wydłużenie terenów budowlanych mogło być zrealizowane w granicach terenów wyznaczonych do zabudowy w studium.

2. P. B. Z.-N. w dniu 13.10.2021 r. wniosła na piśmie uwagi jako właścicielka działek o nr ewid. 337, 342, 344, 345 i 641, położonych na terenie sołectwa Brzeście, w zakresie niżej wymienionym:

1)zmiany kategorii drogi położonej na działce nr 405 prowadzącej m.in. do działki nr ewid. 344 z dotychczasowej drogi gminnej dojazdowej wewnętrznej na kategorię ciągu pieszo - jezdny (KX). Zmiana kategorii drogi na ciąg pieszo-jezdny stanowi poważne ograniczenie czy wręcz pozbawienie dostępności do drogi publicznej dla właścicieli działek znajdujących się wzdłuż przebiegu działki drogowej 405 jak też mieszkańców posesji 32-34 w m. Brzeście. Biorąc pod uwagę usytuowanie terenu, fakt iż droga nr 405 jest własnością gminy to zmiana kategorii drogi dotychczas istniejącej na ciąg pieszo-jezdny, przełoży się bezpośrednio na jej status utrzymania, co wpłynie na interes prawny i faktyczny właścicieli działek położonych wzdłuż tej drogi, której remont zostanie zepchnięty na dalszy plan, z uwagi na budżet gminy. Mając na uwadze założenia projektu związane z przeznaczeniem terenów pod zabudowę to najbardziej z punktu ekonomicznego i względów ochrony środowiska jest przeprowadzenie drogi na działce

405, która w najkrótszy sposób połączyłaby Brzeście z trasą drogi krajowej Nr 42, co byłoby optymalnym rozwiązaniem dla planowanych terenów mieszkaniowych;

2)przekształcenie znacznej części działek obecnie będących działkami rolnymi i zalesionymi na tereny mieszkaniowe, oznaczone na projekcie MN: 3-4, 8, 10-12. Przeznaczenie działek objętych projektem na działki pod zabudowę jednorodziną jest nieprawidłowe i w dalszej perspektywie może w sposób znaczny negatywnie wpłynąć na sąsiednie nieruchomości w tym na ich bezpieczeństwo w zakresie zalewowym. Teren wyznaczony pod zabudowę charakteryzuje się dużymi różnicami wysokości terenu, o dużym kącie nachylenia i różnicy wzniesień. Przekształcenie tych obszarów na tereny pod zabudowę spowoduje utwardzenie znacznej części obszarów (drogi, chodniki, itp.) co w znacznym stopniu wpłynie na gospodarkę wodną. Obecnie przy dużych roztopach część gruntów jest niedostępna a przy wykorzystaniu tych gruntów pod cele zabudowy jednorodzinnej sytuacja ta ulegnie znacznemu pogorszeniu.;

3)w zakresie procedowania w przedmiocie uchwalenia zmiany miejscowego planu w związku z tym, że pomimo przeprowadzonej dyskusji publicznej, nie sporządzono stosownego protokołu z jej przeprowadzenia co istotnie wpływa na dalszą część postępowania i może prowadzić do nieuwzględnienia interesów i stanowisk stron zgłaszanych w toku przeprowadzonej dyskusji.

### **Powyższych uwag, nie uwzględnia się.**

Zgodnie z projektem zmiany planu miejscowego fragment terenu drogi wewnętrznej-gruntowej o nr ewid. 405, został w części przeznaczony na ciąg pieszo-jezdny i oznaczony w projekcie zmiany planu symbolem KX - łączący projektowaną drogę dojazdową oznaczoną w projekcie planu symbolem KD-D.10 (zmienioną z projektowanej drogi oznaczonej KD.W.4) z działką o nr ewid. 344, pozostała część drogi pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako droga wewnętrzna. W obecnie obowiązującym miejscowym planie droga jest drogą wewnętrzną, a nie dojazdową i w całości stanowi teren gruntów rolnych więc zarzut o zmianie kategorii drogi z dojazdowej na ciąg-pieszo jezdny i w związku z tym obniżeniu kategorii drogi jest nieuzasadniony. Droga nie stanowi własności gminy lecz jest w jej samoistnym posiadaniu. Dlatego też nie jest drogą publiczną dojazdową i nigdy nią nie była. Zgodnie z art. 2a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1376 z późn. zm.) „drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy”. Wynika z tego, że uznanie drogi za publiczną może nastąpić tylko w odniesieniu do dróg, które są zlokalizowane na nieruchomościach będących własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego. Zgodnie z przyjętym orzecznictwem „konieczną przesłanką do skutecznego podjęcia przez radę gminy uchwały o zaliczeniu drogi do kategorii dróg gminnych jest legitymowanie się przez gminę prawem własności gruntów, po których droga taka przebiega. Skoro żaden przepis nie przewiduje automatycznego przejścia prawa własności gruntu zajętego pod drogę na rzecz jednostki samorządu gminnego z chwilą wejścia w życie uchwały o zaliczeniu drogi do kategorii dróg gminnych to oczywistym jest, że już przed podjęciem uchwały, o której mowa, działki, przez które droga gminna ma przebiegać muszą stanowić własność gminy” (sygn. II SA/GI 506/09). Stanowisko takie potwierdza również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 września 2011 r. (sygn. I CSK 719/10).

Na terenie drogi przywrócono projektowaną ścieżkę rowerową wyznaczoną w obowiązującym planie miejscowym.

W piśmie wnoszącym uwagi zostało przedstawionych szereg zagadnień, w tym m.in. związanych z zagospodarowaniem części terenów miejscowości Brzeście.

Należy podkreślić, że przeznaczenie terenów w planie/zmianie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga zgodności z przeznaczeniem terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a zatem wnioskowana likwidacja wyznaczonych w projekcie planu terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie jest możliwa. W zmianie Studium...uchwalonym Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r., zostały wprowadzone nowe tereny budowlane i w celu ich zagospodarowania, wymagana jest zmiana planu wprowadzająca nowe tereny pod zabudowę.

Ustalenia planu zawarte w § 14 dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, określają, że w granicach terenów

objętych zmianą planu miejscowego nie występują tereny objęte ochroną wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, t.j: ustanowione obszary i tereny górnicze; obszary szczególnego zagrożenia powodzią; tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a zatem realizacja inwestycji na tym terenie i jego zagospodarowanie wymaga zgodności z przepisami odrębnymi. W związku z tym, że na terenie objętym planem, nie występują „obszary szczególnego zagrożenia powodzią”, w rozumieniu ustawy Prawo wodne, stąd brak jest podstaw prawnych uznania, że teren sołectwa Brzeście, znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Wniesiona uwaga w zakresie procedowania związanego z nie sporządzeniem stosownego protokołu z przeprowadzonej dyskusji publicznej, nie ma zastosowania. Protokół został sporządzony dnia 20.10.2021 r. (protokoły z dyskusji publicznych publikowane są na stronie [www.ugblizyn.bip.doc.pl](http://www.ugblizyn.bip.doc.pl) w zakładce: Plany przestrzennego zagospodarowania).

Szereg zagadnień poruszonych w piśmie przedstawionych jako uwagi do projektu planu miejscowego, w tym m.in. w zakresie zadań inwestycyjnych związanych z realizacją infrastruktury drogowej nie może być przedmiotem rozstrzygnięcia o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, ponieważ nie są one przedmiotem ustaleń planu.

3. P. A.F. w dniu 15.10.2021 r. wniósł na piśmie uwagi jako współwłaściciel działek o nr ewid. 86/1 i 87, położonych na terenie sołectwa Brzeście, w zakresie niżej wymienionym:

1) wprowadzenie zmian w projekcie planu doprowadzających do wewnętrznej spójności dokumentu (§ 10 ust. 5 z § 21 ust. 2 pkt.10) z uwagi na zamiar wydzielenia uprawnionej części działek o nr ewid. 86/1 i 87 pod zabudowę jednorodzinną z uwzględnieniem drogi dojazdowej do pozostałego terenu, w związku z tym, że działka nr 87 nie spełnia wymogów działki budowlanej,

2) wprowadzenie na rysunku projektu planu, zgodnego ze stanem faktycznym przebiegu sieci wodociągowej w rejonie posesji 86/1, gdyż przedstawiony w projekcie planu jest nieprawidłowy,

3) o obniżenie wysokości przyrostu wartości nieruchomości dla terenu MN, który został określony w projekcie zmiany planu na 20%,

4) o jednoznaczne określenie w planie możliwości wycinki drzew z terenu oznaczonego symbolem MN, z uwagi na brak takiej informacji w projekcie planu, a teren znajduje się w granicach Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

### **Powyższych uwag, nie uwzględnia się.**

W projekcie zmiany planu miejscowego na terenie części działek został wyznaczony teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczony symbolem MN.1, dla którego obowiązują m.in. ustalenia ogólne określone w Rozdziale II, ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu miejscowego, określone w Rozdziale III. Zapisy ustaleń ogólnych określonych w § 10 ust. 5 nie są sprzeczne z ustaleniami szczegółowymi określonymi w § 21 ust. 2 pkt 10. Zapisy w § 10 ust. 5 dotyczą lokalizacji zabudowy w sytuacji kiedy parametry działki nie pozwalają na spełnienie warunków określonych w § 21 ust. 2 pkt 10. Zasady podziału nieruchomości na terenie zmiany planu zostały określone w § 15 ust. 2 ustaleń projektu zmiany planu. Projekt zmiany miejscowego planu został opracowany na mapach gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym udostępnionych przez starostę. Formę w jakiej sporządza się rysunek miejscowego planu określa art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 5 oraz § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt dokumentu spełnia te warunki. Przebieg sieci wodociągowej na rysunku planu został wniesiony zgodnie z inwentaryzacją sieci wodociągowej i została wprowadzona nieznaczna korekta sieci w pasie drogowym, która nie obejmuje sieci na terenie działki nr ewid. 86/1.

W Rozdziale IV przepisy szczególne projektu uchwały, zostały określone stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości, która naliczana jest w odrębnym postępowaniu administracyjnym, w przypadku zbycia nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości (art. 15, ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wysokość stawki procentowej określa rada gminy w odniesieniu do

całego obszaru o danym przeznaczeniu biorąc pod uwagę m. in. atrakcyjność inwestycyjną terenów mierzoną poziomem rozwoju infrastruktury gospodarczej, społecznej, dostępnością komunikacyjną oraz stanem środowiska przyrodniczego. Wysokość stawki procentowej wymieniona w pkt 3 uwag, ustalająca jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości określona w projekcie planu w wysokości 20%, która dotyczy nowych terenów do zabudowy, wprowadzonych w projekcie zmiany planu, pozostaje bez zmiany.

Usuwanie drzew i krzewów, również na obszarach chronionych uregulowane jest w ustawie z dnia 16 kwietnia 2002 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098). Projekt zmiany miejscowego planu w § 11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w zakresie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powołując się również na przepisy odrębne.

Uwagi określone w pkt 1 i 4 zostały zdefiniowane w projekcie planu, zgodnie z zasadami przyjętymi w opracowaniach planistycznych, w tym dla tekstu ustaleń planu i nie wymagały zmiany.

4. P. K.W. w dniu 18.10.2021 r. wniosła na piśmie uwagi jako właścicielka działek o nr ewid. 352/1, 350, 354, 355, 356 i 357, położonych na terenie sołectwa Brzeście, w zakresie niżej wymienionym:

1. Jedyną drogą umożliwiającą dojazd do zabudowanej posesji na działce nr 355 jest droga 361, której nie nadano statusu w związku z tym występuje obawa, że zmiana kategorii lub brak statusu, przełoży się na stan jej utrzymania, co negatywnie wpłynie na korzystanie z tej drogi.

Nie ma też nadanego statusu gminnej drodze o nr 403, 405, które istniały w chwili lokalizacji zabudowy Brzeście 32, 33, 34. Nie nadanie statusu i odstąpienie od remontu drogi o nr 403, 405, 361 ze względu na brak funduszy stoi w sprzeczności z § 10 projektu uchwały i wyzwaniem finansowym Gminy związanym z budową nowych dróg.

2. Pytanie dlaczego do MPZP nie włączono działek, których sumaryczna powierzchnia to 0,49 ha, V i VI klasy, skoro tuż obok są działki, które zostały objęte planem i podlegają odrolnieniu i odlesieniu z przeznaczeniem na tereny zabudowy jednorodzinnej.

#### **Powyższych uwag, nie uwzględnia się.**

Działka o nr ewid. 355 jest zlokalizowana na terenach wyznaczonych w projekcie zmiany planu jako tereny upraw rolnych, ogrodnich i sadowniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R z zachowaniem istniejącej zabudowy, z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania i uzupełniania nowymi budynkami, na warunkach określonych w ustaleniach planu.

Fragment terenu drogi wewnętrznej-gruntowej, o nr ewid. 405, będącej w samoistnym posiadaniu gminy, został przeznaczony na ciąg pieszo-jezdny i oznaczony w projekcie planu symbolem KX, w odcinkach: łączący projektowaną drogę dojazdową oznaczoną w planie symbolem KD-D.10 (zmienioną z projektowanej drogi oznaczonej KD-W.4) z działką o nr ewid. 344 i drogą publiczną oznaczoną w planie symbolem KD-L; pozostała część drogi pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu. Na terenie drogi przywrócono projektowaną ścieżkę rowerową, wyznaczoną w obowiązującym planie miejscowym.

Tereny dróg wewnętrznych nr 361, 403 i część drogi nr 405 oznaczone w projekcie planu symbolem R jako tereny upraw rolnych, ogrodnich i sadowniczych, stanowią dojazdy do przyległych nieruchomości, w tym nieruchomości zabudowanej na działce o nr ewid. 355 - pozostają w dotychczasowym użytkowaniu. Działki nr 350 i 352/1, zostały wyznaczone w projekcie planu jako tereny lasów i gruntów leśnych, oznaczone symbolem ZL ponieważ takie jest ich przeznaczenie w zmianie Studium. Przeznaczenie terenów w planie/zmianie planu, zgodnie z art. 14 ust. 5 oraz art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga zgodności z przeznaczeniem terenów wyznaczonych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn, a zatem przeznaczenie działki zabudowanej w projekcie zmiany planu, pozostaje w zgodności ze zmianą Studium. Działki wskazane w piśmie nie są uwzględnione w obowiązującej zmianie Studium jako tereny budowlane, a zatem nie mogły być przeznaczone w projekcie zmiany planu pod zabudowę. Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do



sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Pozostałe sprawy poruszone w piśmie dotyczące stanu infrastruktury drogowej nie mogą być przedmiotem rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, ponieważ nie są one przedmiotem ustaleń planu, a mogą stanowić wniosek do budżetu gminy jako zadanie inwestycyjne lub remontowe.

5. P. B. Z.-N. w dniu 23.06.2022 r. wniosła na piśmie szereg uwag, które były zgłaszane podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu jak również podczas ponownego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

Uwagi dotyczą następujących kwestii:

1) uchybienia obowiązkowi proceduralnemu sporządzenia protokołu z dyskusji publicznej w dniu 07.06.2022 r. oraz braku czytelności protokołu po jego anonimizacji,

2) braku spełnienia wymogu dostępu do drogi publicznej działek budowlanych w związku z przekształceniem drogi na działce nr 405 na ciąg pieszo-jezdny,

3) niewywiązywania się gminy z obowiązku utrzymywania w odpowiednim stanie technicznym drogi nr 405,

4) nie wyrażenia zgody na zmianę sposobu użytkowania działek będących jej własnością z rolnych i leśnych na budowlane i drogowe,

5) dużej ingerencji w środowisko naturalne oraz jego zubożenia na skutek rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu,

6) prowadzenia postępowania z naruszeniem jego transparentności i przejrzystości procedur planistycznych z racji uczestniczenia ze strony gminy osób, które bezpośrednio lub pośrednio są zainteresowane umieszczeniem w planie zapisów korzystnych dla ich nieruchomości bądź nieruchomości należących do ich najbliższej rodziny,

7) wyłożony projekt planu został sporządzony w skali 1:2000 kiedy ustawową normą jest skala 1:1000 a nigdzie nie pojawia się informacja jakie to szczególne warunki zadecydowały o sporządzeniu planu właśnie w tej skali

**Powyższych uwag, nie uwzględnia się.**

Przy przeprowadzeniu procedury na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu, w tym przeprowadzona dyskusja publiczną z odnotowanymi w protokole z dyskusji wypowiedziami/uwagami osób biorących udział w spotkaniu jak i późniejsze rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag łącznie z publikacją dokumentów na stronie gminy, zostały zachowane wszystkie wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z przeprowadzonej dyskusji publicznej sporządzono protokół, który został opublikowany na stronie BIP urzędu gminy. Protokół jest zgodny z wzorem określonym w Załączniku Nr 8 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., poz. 1587). Rozporządzenie to pozostaje w mocy dla projektów dokumentów, dla których uchwały o przystąpieniu podjęto przed 24 grudnia 2021 r. Podniesiona kwestia związana z zapisem w protokole, że rezygnowano z projektowanych dróg dotyczyła zapytania konkretnej osoby ze wskazaniem konkretnego fragmentu terenu. Była to odpowiedź dla osoby pytającej. Dyskusja publiczna oraz sporządzony z niej protokół dotyczą ustaleń zmiany miejscowego planu. Dokumenty te są ze sobą ściśle powiązane i treść protokołu należy porównywać z rysunkiem projektu planu, który został upubliczniony na stronie bip urzędu gminy.

Wnosząca uwagi wypowiedź swoją podyktowała pracownikowi urzędu Pani Katarzynie Cichockiej. Następnie, dołączyła do protokołu swoje pismo tej samej treści. W związku z tym stwierdzenie wnoszącej uwagi, że jej wypowiedź podyktowana z kartki papieru nie została spisana przez pracownika urzędu, nie polega na prawdzie. Z tego też powodu nie było konieczności uzgadniania treści protokołu przed jego opublikowaniem.

Sprawa drogi wewnętrznej stanowiącej działkę o nr ewid. 405 była przedmiotem analiz i wyjaśnień oraz rozstrzygnięcia na złożone uwagi na etapie pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu. Ustalenia planu miejscowego wskazują zaprojektowany fragment ciągu pieszo-jezdnego (KX) na terenie działki o nr ewid. 405, przeznaczonego m.in. do obsługi komunikacyjnej terenów wyznaczonych w planie do zabudowy, pozostała część drogi pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu jako droga wewnętrzna. Zgodnie z art. 2, pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez „dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”. Zaprojektowany w projekcie planu układ komunikacyjny jest optymalnym rozwiązaniem zapewniającym wszystkim działkom budowlanym dostęp do dróg publicznych w sposób bezpośredni oraz pośredni przez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne.

Poruszone zagadnienie związane z utrzymaniem przez Gminę drogi wewnętrznej na działce nr 405, należą do zadań własnych gminy ale nie są przedmiotem ustaleń projektu zmiany miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Nie wyrażenie - przez wnoszącą uwagi - zgody na zmianę sposobu użytkowania działek będących jej własnością (należy przypuszczać, że chodzi o działki o nr ewid. 337, 342, 641 i projektowaną drogę KD-D.10) z rolnych i leśnych na budowlane i drogowe oraz stwierdzenie, że zainteresowana „nie planuje występowania do właściwych organów celem dokonania projektowanych zmian” było przedmiotem wyjaśnień oraz rozstrzygnięcia na złożone uwagi na etapie pierwszego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

Przeznaczenie terenów w planie/zmianie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga zgodności z przeznaczeniem terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Działki, na które zainteresowana nie wyraża zgody na ich zmianę przeznaczenia, położone są w kompleksie terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującej zmianie Studium...uchwalonej Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r. W celu zagospodarowania tych terenów - poprzez budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych - wymagana jest zmiana dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioskowana likwidacja wyznaczonych w projekcie planu terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną byłaby niezgodna z ustaleniami obowiązującej Zmiany Studium..., a tym samym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W § 17 ustaleń projektu zmiany planu został wprowadzony zapis dotyczący sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, tj. „...do czasu realizacji przedsięwzięć określonych w planie, przewiduje się dotychczasowe wykorzystanie terenu, z zakazem zabudowy obiektami tymczasowymi niezwiązanymi z planowaną funkcją terenu.”, a zatem teren działek, który został przeznaczony w projekcie planu pod zabudowę do czasu jego zabudowy stanowić będzie dotychczasowe użytkowanie.

Dla projektu zmiany miejscowego planu sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zakres oraz stopień szczegółowości prognozy został uzgodniony z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Kielcach oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Skarżysku-Kam. Projekt zmiany miejscowego planu został uzgodniony przez RDOŚ w Kielcach Postanowieniem z dnia 24.02.2020 r. znak: WPN-II.610.18.2020.ELO oraz zaopiniowany przez RDOŚ – opinia z dnia 24.02.2020 r. WPN-II.410.1.18.2020.ELO oraz przez PPIS – Opinia sanitarna z dnia 28.02.2020 r. znak: SEV-4411/02/19/20. Z uzgodnień oraz opinii wynika, że wdrożenie ustaleń projektowanego dokumentu nie spowoduje negatywnego wpływu na ochronę przyrody Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz nie spowoduje znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko przy zachowaniu obowiązujących standardów w zakresie ochrony środowiska wynikających z przepisów odrębnych.

Zarzut dotyczący transparentności i przejrzystości procedur planistycznych również nie jest zgodny z prawdą. Postępowanie planistyczne nie jest postępowaniem prowadzonym w celu załatwienia indywidualnej sprawy w drodze decyzji administracyjnej, której adresatem jest strona postępowania. Procedurę planistyczną w gminie regulują przepisy rozdziału 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego mają zastosowanie tylko w przypadkach

ściśle określonych np. art. 24 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opiniowanie i uzgadnianie projektu miejscowego planu). „Procedura planistyczna związana z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (jego zmianą) jest odrębną procedurą od postępowania administracyjnego w indywidualnej sprawie. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dokonywane jest według trybu przewidzianego dla aktu tworzenia prawa, określonego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tryb postępowania w sprawie projektowania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest zatem określony przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego, lecz ustawą normującą materię należącą do planowania i zagospodarowania przestrzennego. Tym samym do uchwalenia planu nie mają zastosowania przepisy Kpa, a uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego o charakterze powszechnie obowiązującym, wiąże obywateli i organy administracyjne w toku prowadzonych indywidualnych postępowań administracyjnych” (Wyrok NSA z dnia 12 lutego 2013 r. sygn. akt II OSK 2517/12). Podobny pogląd wyraził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 września 2009 r. sygn. akt II OSK 1359/08 zgodnie z którym „przepisy Kpa nie mają zastosowania w sprawach regulowanych przepisami rozdziału 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie są to sprawy, o których mowa w art. 1 Kpa. Nie można więc interesu prawnego strony wyprowadzać z brzmienia art. 28 Kpa, bowiem żaden przepis prawa materialnego nie jest źródłem takiego interesu w procedurze planistycznej, również i z przepisów art. 1 ust. 2 pkt 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wynika to. Fakt, że na terenie objętym studium przysługuje komuś prawo własności nieruchomości, nie oznacza jeszcze, że jest to interes prawny, który jest chroniony określonymi środkami, przysługującymi właścicielowi w procedurze planistycznej. Tym samym ustawodawca na poszczególnych etapach przygotowania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, właściciele nieruchomości położonych na tym terenie, nie uczynił stronami tego postępowania w rozumieniu art. 28 Kpa”.

Nadmieniona w piśmie kwestia związana ze sporządzonym rysunkiem planu w skali 1:2000 to należy podkreślić, że z uwagi na znaczną powierzchnię terenu objętego zmianą planu, która wynosi 193,98 ha, rysunek projektu zmiany planu został sporządzony w skali 1:2000, zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w związku z art. 16. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając na uwadze powierzchnię terenu objętą opracowaniem, rysunek zmiany planu został sporządzony w stosownej skali do powierzchni terenu, a zatem wniesiony zapis w piśmie jest bezprzedmiotowy.

6. P. W. K. w dniu 23.06.2022 r., wniosła na piśmie następujące uwagi do projektu zmiany miejscowego planu będącego przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu:

1) wnosi o nadanie statusu drodze o nr ewid. 361 stanowiącej dojazd do działki zabudowanej o nr ewid. 355 tak jak dla dróg nowo-projektowanych;

2) wnosi o wydłużenie terenu pod zabudowę jednorodzinną w kierunku wschodnim na działce 352/1 i 350, w związku z tym, że działki położone są przy drodze gminnej KD-D1 Bugaj - Brzeście Nr 09001T, a działki sąsiadujące z drugiej strony drogi są zabudowane i uzbrojone, doprowadzony jest prąd, gaz i woda.

#### **Powyższych uwag, nie uwzględnia się.**

Działka o nr ewid. 355 jest zabudowana, położona na terenach nie wyznaczonych do zabudowy w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bliżyn, a obsługę komunikacyjną nieruchomości stanowi działka drogowa o nr ewid. 361, będąca w samoistnym posiadaniu gminy.

Teren działek o nr ewid. 355 352/1 i 350 zgodnie z obowiązującą zmianą Studium uchwalonym Uchwałą Nr XXXV/229/2010 Rady Gminy Bliżyn z dnia 28 maja 2010 r., nie jest przeznaczony pod zabudowę, a zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenie terenów w planie/zmianie planu, wymaga zgodności z przeznaczeniem terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

7. P. J. i Z. K. w dniu 24.06.2022 r., zgłosili na piśmie uwagę do projektu zmiany planu będącego przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu o naniesienie na mapie projektu planu zagospodarowania przestrzennego przyłącza wody i gazu na działkach 521/1 i 522/4.

**Powyższej uwagi, nie uwzględnia się.**

Zakres miejscowego planu określa art. 15 oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1, 9 i 10 obowiązkowo ustala się przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Standardy dokumentacji określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W myśl § 4 pkt 9 lit. a i b tego rozporządzenia ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać m.in. określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym w § 19 ustaleń tekstowych projektu zmiany planu dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, określone zostały możliwości realizacji sieci wodociągowych i sieci gazowych. Na rysunku planu zostały wskazane sieci istniejące oraz projektowane które mają charakter orientacyjny, a ich uściślenie nastąpi na etapie projektu budowlanego. Projektowanie przyłączy wodociągowych i gazowych wynika z przepisów odrębnych dlatego też uwaga do projektu zmiany planu nie została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Bliżyn

z dnia.....2022 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **Rady Gminy Bliżyn**

**o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w projekcie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze Gminy Bliżyn, należących do zadań własnych gminy.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503), uchwalając zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze Gminy Bliżyn, Rada Gminy Bliżyn przyjmuje następujące rozstrzygnięcie:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze Gminy Bliżyn, przewiduje się realizację inwestycji polegających na budowie, rozbudowie i przebudowie sieci infrastruktury technicznej i drogowej - gminnej, stanowiących zadania własne gminy.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, następować będzie sukcesywnie, 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 ..... 2022 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne utworzone dla planu**

## Uzasadnienie

### do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Bliżyn z dnia .....2022 roku, w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze Gminy Bliżyn.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem.**

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

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

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

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

##### **1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;**

W planie zostały określone zasady ochrony i kształtowania ład 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 i innych obiektów i urządzeń budowlanych;
- rodzaje dachów, kąty nachylenia połaci dachowych oraz ich kolorystykę;
- kolorystykę elewacji, rodzaje materiałów wykończeniowych projektowanych budynków i ogrodzeń oraz elementów małej architektury;
- minimalne parametry wielkości potencjalnych działek;
- maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- minimalne powierzchnie biologicznie czynne;
- potrzebę udziału zieleni urządzonej w granicach terenów/działek;
- potrzebę uwzględnienia wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

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

Parametry poszczególnych działek istniejących i proponowanych ustaleniami planu, pozwalają na swobodną realizację zabudowy w ich obrębie.

Sposób zagospodarowania terenu w obrębie 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 lokalizowanych w granicach planu, gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

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

- obowiązek racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju;
- zasady gospodarowania w granicach Konecko-Łopuszniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (K-ŁOChK);
- zasady ochrony zasobów wód podziemnych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 415 „Górna Kamienna” i jego strefy ochronnej;
- ochronę przed zmianą sposobu użytkowania istniejącego zbiornika wód powierzchniowych dla celów krajobrazowych, rekreacyjnych, gospodarczych i p.pożarowych;
- cele środowiskowe, wyznaczone dla wód powierzchniowych i podziemnych, określone w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”;
- uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenu projektowanego, transwojewódzkiego szlaku rowerowego „Berlin - Lwów” (występującego na fragmencie - w południowej części planu);
- zachowanie istniejącego krzyża przydrożnego z możliwością jego odnowienia i remontu;
- zachowanie wymagań określonych w przepisach odrębnych przy lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów i terenów przewidzianych do zalesienia;
- ograniczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

Ponadto obszar objęty planem stanowią: tereny zabudowane, grunty rolne w klasach bonitacyjnych ŁIV, RV, PsV, ŁV, RVI, PsVI, 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 gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne decyzją:

- Marszałka Województwa Świętokrzyskiego znak: OWŚ-III.7151.19.2019 z dnia 6 grudnia 2019 roku,
- Ministra Klimatu i Środowiska znak:
- DL-NL.4130.13.2020.KB(NG) 1125403.3724459.3082895 z dnia 21 października 2020 r.

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

W granicach terenu objętego planem, aktualnie nie zostały zarejestrowane w rejestrze ŚWKZ żadne obiekty archeologiczne, wymagające objęcia ochroną oraz nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

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

### **5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (ze szczególnymi potrzebami);**

W powyższym zakresie, w projekcie planu znajdują się ustalenia umieszczone w różnych rozdziałach planu, określające: dopuszczalne normy hałasu dla terenów zlokalizowanych w granicach planu; odległości lokalizacyjne od istniejących sieci elektroenergetycznych – 110 kV i 15 kV i stacji transformatorowych 15/0,4 kV; ograniczenia spowodowane istniejącym gazociągiem wysokiego ciśnienia DN250, 3,5MPa (wybudowanym przed 2001r.) i średniego ciśnienia; ograniczenia lokalizacyjne wynikające z istniejącej linii kolejowej - teren zamknięty.



W ustaleniach planu zostały wprowadzone ograniczenia w zabudowie.

Teren objęty planem znajduje się poza terenami górnictwami, szczególnie zagrożonymi powodzią i zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

Ustalenia planu zawierają wymagania z zakresu obronności i bezpieczeństwa.

Ustalenia planu obligują do uwzględniania wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające m.in. z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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.

Ustalenia planu dotyczące komunikacji wskazują na potrzebę lokalizacji miejsc postojowych, które należy sytuować na poziomie terenu działki lub jako wbudowane w budynki mieszkalne lub gospodarcze, w podpiwniczeniach lub w parterze budynków. Dla obiektów: usługowych; sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku; należy przewidzieć lokalizację miejsc postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami (niepełnosprawnych), wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **6) walory ekonomiczne przestrzeni;**

Walory ekonomiczne przestrzeni to cechy, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Czynniki 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 zmieniają się nieznacznie, głównie poprzez zaprojektowane inne sąsiedztwo.

Istotne znaczenie dla walorów ekonomicznych przestrzeni ma przeznaczenie ich na cele rozwojowe.

W każdym z wymienionych przypadków walory ekonomiczne przestrzeni wzrosły już w roku 2008, po uchwaleniu Uchwałą Nr XV/91/2008 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 29 kwietnia 2008 r., Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze gminy Bliżyn, z późniejszymi zmianami.

Przedmiotowa zmiana Miejscowego planu..., pozostawia przeznaczenie terenów o różnych rodzajach zabudowy, określonych w poprzedniej edycji planu wraz ze zmianami, za wyjątkiem wprowadzonych zmian porządkujących tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana ta polega na oddzieleniu terenów, na których ma być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna od terenów zabudowy zagrodowej i nie ma ona wpływu na wzrost wartości nieruchomości.

Zmiana planu uwzględnia dodatkowo niewielką powierzchnię nowych terenów 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. 193,98 ha, w tym łączna powierzchnia terenów (w tym tereny już zabudowane obiektami kubaturowymi) przeznaczonych pod zabudowę wg kierunków rozwoju określonych w zmianie Studium..., stanowi 56,24 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/własności: Generalnej Dyrekcji Dróg i Autostrad, Oddział w Kielcach w przypadku drogi krajowej; Starosty Skarżyskiego lub Zarządu Dróg Powiatowych w przypadku drogi powiatowej; 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.

### **8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;**

W planie zostały określone w § 10 ust. 18 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 sporządzony plan zapewni w części zobiektywizowane potrzeby lokalnej społeczności oraz ponadlokalnej w zakresie dostępu do terenów budowlanych przewidzianych pod rozwój zabudowy: zagrodowej; mieszkaniowej jednorodzinnej; usługowo - mieszkaniowej; usług komercyjnych; usług sportu i rekreacji turystyki i wypoczynku; rekreacji ogólnodostępnej oraz działalności gospodarczej, stwarzając potencjalne miejsca zamieszkania, zakładania nowych działalności gospodarczych oraz miejsc wypoczynku, sportu i rekreacji, na terenie atrakcyjnym krajobrazowo, dobrze powiązany z podstawowym układem komunikacyjnym z dostępem do podstawowej infrastruktury technicznej.

Teren objęty planem wynikał głównie z wprowadzonych zmian w studium mających na celu poszerzenie terenów możliwych do zagospodarowania pod zabudowę wielofunkcyjną oraz wcześniej zgłaszanych

wniosków właścicieli gruntów, którzy mają zamiar osiedlić się na terenie objętym planem oraz prowadzić działalność gospodarczą co wiąże się z rozwojem gospodarczym gminy.

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

W planie zostały określone w § 19 ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie:

- zaopatrzenia w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego z możliwością jego rozbudowy i przebudowy;

- odprowadzenia ścieków sanitarno – bytowych, z obszaru planu należy odprowadzić do gminnej oczyszczalni ścieków, mechaniczno – biologicznej, zlokalizowanej poza granicami planu, na terenie sołectwa Wojtyniów, poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w sąsiedztwie planu;

- odprowadzenia wód deszczowych, docelowo ścieki deszczowe z terenu planu, należy odprowadzić systemem planowanej sieci kanalizacji deszczowej; na okres przejściowy z terenów nieutwardzonych ścieki deszczowe należy odprowadzić powierzchniowo po terenie; 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 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. Wody opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów utwardzonych innych niż określone w rozporządzeniu, w przypadku przekroczenia dopuszczalnych stężeń, również wymagają oczyszczenia;

- zaopatrzenia w gaz przewodowy z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia; zasilanej gazociągiem wysokiego ciśnienia Ø 250, 3,5MPa relacji Końskie-Lubienia, za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I<sup>o</sup>, zlokalizowanej poza granicami planu; do czasu rozbudowy sieci gazu przewodowego - dla części terenu - dopuszcza się korzystanie ze zbiorników na gaz płynny;

- zaopatrzenia w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, w celu ograniczenia uciążliwości dla środowiska wynikającej ze spalania paliw, zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł ciepła;

- zaopatrzenia 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). Teren zainwestowany, przewidywany do uzupełniania zabudowy, jej wymiany, czy przebudowy oraz nowe tereny budowlane określone w planie, przewiduje się zasilic z układów elektroenergetycznych, po dostosowaniu ich do nowej sytuacji odbiorczej. Planowana realizacja wymiany istniejących układów elektroenergetycznych 15 kV na terenie planu przez zarządzającego energetyką i zastąpienie jej liniami kablowymi-doziemnymi wraz z nowymi stacjami transformatorowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną nowej zabudowy należy wykonać kablem ziemnym; alternatywnymi technologiami bazującymi na odnawialnych źródłach energii, w szczególności mikroinstalacjami o mocy nie większej niż 50 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

- gospodarowania 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;

- łączości telefonicznej, w tym komórkowej i internetowej (szerokopasmowej) na zasadach określonych w przepisach odrębnych; na kolejowym terenie zamkniętym został zaplanowany system p.n. „Sterowanie ruchem kolejowym” z dopuszczeniem wysokości zabudowy do 50,0 m dla obiektów radiokomunikacyjnych z zakazem budowy innych obiektów łączności w sąsiedztwie linii kolejowej, które mogłyby zakłócić łączność kolejową.

#### **11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu..., w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;**

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

Informację o podjęciu przez Radę Gminy Bliżyn Uchwały Nr VI/48/2019 z dnia 17 maja 2019 r. zmienionej Uchwałą Nr XI/88/2019 z dnia 29 listopada 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze gminy Bliżyn, uchwalonego uchwałą Nr XV/91/2008 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 29 kwietnia 2008 r., umieszczono w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Bliżynie i na tablicach ogłoszeń w sołectwie, którego zmiana planu dotyczyła oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w BIP.

W wyniku powyższych ogłoszeń i obwieszczeń w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu wraz z prognozą, wpłynął wniosek dotyczący przedłużenia przeznaczenia gruntów na cele zabudowy mieszkaniowej.

Wniesiony w ramach sporządzania zmiany planu wniosek dot. działek o nr ewid. 519/1, 521/1 i 522/4, o przedłużeniu terenu pod zabudowę na terenie działki o nr ewid. 522/4, został uwzględniony w części, pozostała część działki nie mogła być uwzględniona z uwagi na jej przeznaczenie pod użytkowanie rolnicze w obowiązującej Zmianie Studium....

Kolejnym etapem udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej związanej z planem jest wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą.

Informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze gminy Bliżyn”, umieszczono, w formie ogłoszenia w prasie lokalnej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Bliżynie i na tablicach 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, *m.in. za pomocą środków komunikacji elektronicznej.*

W wyniku procedury, w terminach w niej określonych, tj. wyłożenia projektu planu wraz z prognozą od dnia 03.09.2021 r. do dnia 04.10.2021 r., z odbytą publiczną dyskusją w dniu 27.09.2021 r., z terminem składania uwag do projektu planu do dnia 18.10.2021 r., wpłynęło osiem pism wnoszących uwagi do rozwiązań przyjętych w planie. Wniesione uwagi wymagały rozstrzygnięcia o ich przyjęciu lub odrzuceniu. Z wniesionych siedmiu uwag jedna uwaga została uwzględniona w części, pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione, zgodnie z Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Bliżyn z dnia 08.11.2021 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego, terenu sołectwa Brzeście.

Do wyłożonej równocześnie z projektem planu prognozy oddziaływana na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Po pisemnym Rozstrzygnięciu Wójta Gminy Bliżyn z dnia 08.11.2021 r., wniesione uwagi/wnioski do projektu planu zostały ponownie przeanalizowane w wyniku czego zostały wprowadzone korekty do projektu planu, które spowodowały ponowne wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście wraz z prognozą został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od dnia 09.05.2022 r. do dnia 10.06.2022 r., z odbytą publiczną dyskusją w dniu 07.06.2022 r., z terminem składania uwag do projektu planu do dnia 24.06.2022 r.

W okresie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oraz w wyznaczonym terminie do składania uwag do projektu planu oraz uwag i wniosków do prognozy, zostały wniesione uwagi do projektu planu i zapytania dot. różnych spraw, tj.:

- podczas dyskusji publicznej zgłoszono uwagi do projektu planu oraz zainteresowani zadawali szereg pytań w różnych dziedzinach dot. działalności gminy w tym realizacji inwestycji na terenie gminy, które zostały odnotowane w protokole z dyskusji publicznej.

Na wnoszone uwagi do projektu planu i zapytania podczas dyskusji publicznej, udzielono ustnych odpowiedzi i niezależnie od tego wszystkie uwagi i zapytania zostały umieszczone w Rozstrzygnięciu Wójta Gminy z dnia 15 lipca 2022 r.,

- po okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą w wyznaczonym terminie do składania uwag wpłynęły trzy pisma zawierające uwagi do wyłożonego projektu planu, które nie zostały uwzględnione.

Zdecydowana większość zagadnień poruszona podczas dyskusji publicznej jak i w złożonych pismach zawierających zarówno uwagi i wnioski do projektu planu, dotyczyła zagadnień podnoszonych podczas pierwszego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą.

Zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Bliżyn w Rozstrzygnięciu z dnia 15 lipca 2022r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze Gminy Bliżyn, dokonał rozstrzygnięcia wniesionych uwag do projektu planu, zawierając jednocześnie informacje i odpowiedzi na zgłoszone zagadnienia podczas prowadzonej procedury planistycznej.

Do ponownie wyłożonej równocześnie z projektem planu prognozy oddziaływana na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

## **12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;**

Procedura dotycząca sporządzenia projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, 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;**

Na terenie objętym planem funkcjonuje wodociąg grupowy „Bugaj” zasilany z ujęcia wody „Bugaj”, zlokalizowanego na terenie sołectwa Bugaj, gmina Bliżyn. Ujęcie wody składa się z trzech studni, z których tylko jedna jest eksploatowana, woda w pozostałych studniach wymaga uzdatniania. Eksploatowana studnia nr 1 zaopatruje w wodę m.in. sołectwo Brzeście, posiada wydajność 280,0 m<sup>3</sup>/h przy depresji 7,0 m.

Wydajność ujęcia zapewnia pokrycie potrzeb odbiorców, zarówno obecnych jak i perspektywicznych na terenie projektowanego zagospodarowania. Woda z ujęcia „Bugaj” jest dobrej jakości.

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

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

Kierunki rozwoju terenu stanowiącego przedmiot miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały 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., ze zm.

Przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania został określony w zmianie planu i jest zgodny z kierunkami określonymi w Zmianie 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 określania ich w Zmianie Studium... .

W trakcie prac projektowych przeprowadzone zostały stosowne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Między innymi zostały sporządzone następujące opracowania: - „Opracowanie

ekofizjograficzne do „Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze gminy Bliżyn”;

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do „Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze gminy Bliżyn”;

- „Prognoza skutków finansowych uchwalenia „Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze gminy Bliżyn”, stanowiące szczegółowe analizy określone powyżej.

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

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

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

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

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

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

*4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

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

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

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.

W studium teren objęty planem został zdefiniowany jako: tereny zabudowy wielofunkcyjnej, położone w rejonie rozwoju rekreacji i wypoczynku.

Tereny objęte planem stanowią teren zabudowy: zagrodowej (RM); mieszkaniowej jednorodzinnej (MN); usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (U.MN); usług komercyjnych (U); usług sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, UT.US); rekreacji ogólnodostępnej (UT) oraz tereny: lasów i gruntów leśnych (ZL); gruntów rolnych przewidziane do zalesienia (ZL.p); zieleni łąkowej, łąkowej i pastwisk (ZŁ); upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych (R); teren wód powierzchniowych - istniejący zbiornik dla celów gospodarczych, krajobrazowych i rekreacyjnych, p. pożarowych (WS); teren urządzeń wodociągowych (W); tereny urządzeń elektroenergetycznych (E); teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego (KD-GP); teren drogi publicznej klasy głównej (krajowa) (KD-G); teren drogi publicznej lokalnej (KD-L); tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - gminne (KD-D); tereny ciągów pieszo-jezdných (KX) oraz teren kolejowy zamknięty (TZ).

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

Tereny potencjalnej zabudowy mieszkaniowej są terenami sąsiadującymi ze sobą, w części zabudowane, głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W obszarze objętym planem oprócz zabudowy mieszkaniowej (zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej), znajdują się tereny lokalizacji działalności gospodarczej związane z usługami komercyjnymi, obsługi komunikacji, powiązane wspólnym układem komunikacyjnym, z podstawowymi przebiegami istniejącej infrastruktury technicznej.

Tereny posiadają dostęp do istniejących dróg publicznych: krajowej, powiatowej i dróg gminnych oraz ciągów pieszo - jezdnych.

Usytuowanie terenów budowlanych w bliskim sąsiedztwie dróg publicznych lub w oparciu o podstawowy, istniejący układ komunikacyjny, jakim są drogi publiczne, 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 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.

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

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

Dla dokumentów planistycznych funkcjonujących na terenie gminy Bliżyn, została sporządzona 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.

Teren objęty planem, uwzględnia rozwiązania przyjęte w Zmianie Studium... oraz aktualnie obowiązujące przepisy prawa.

Sporządzona zmiana miejscowego planu jest efektem zasygnalizowanych zmian w sporządzonej analizie dokumentów planistycznych, wymagających wprowadzenia do obowiązującego miejscowego planu.

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

Sporządzenie i uchwalenie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze gminy Bliżyn, uchwalonego uchwałą Nr XV/91/2008 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 29 kwietnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Świąt. Nr 193, poz. 2587, z późn. zm.), nie będzie miało znaczącego wpływu na finanse publiczne gminy związane z potencjalnymi dochodami gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości gdyż nie nastąpi znaczny wzrost ich wartości, 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, wprowadzonych zmianą planu na podstawie zmiany Studium... (z 2010r.) oraz wydatków związanych z rozbudową i utrzymaniem infrastruktury technicznej i drogowej.

#### Potencjalne dochody gminy wynikające z uchwalenia zmiany planu, stanowią:

- dochód z podatku od nieruchomości wprowadzonych zmianą planu, obejmujący: podatek od gruntu, podatek od budynków i budowli wybudowanych na terenie planu; dla przedmiotowej zmiany planu

przewiduje się wzrost podatku od gruntów stanowiących nowe tereny wprowadzone zmianą planu oraz podatki od budynków i budowli.

- opłata planistyczna, którą ponosi właściciel, który zbywa nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia planu; opłata planistyczna naliczana jest w wysokości nie wyższej niż 30% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu; dla przedmiotowej zmiany planu została przyjęta jednorazowa opłata - dla nowych terenów wprowadzonych niniejszą zmianą planu - od wzrostu wartości nieruchomości przy sprzedaży gruntów w ciągu 5 lat od uchwalenia zmiany miejscowego planu, w następujących wysokościach:

1) dla terenu oznaczonego symbolem MN – 20%,

2) dla terenu oznaczonego symbolem UT.US – 25%

3) dla terenów pozostałych, w związku z uchwaleniem niniejszego planu, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu sołectwa Brzeście, na obszarze gminy Bliżyn, uchwalonego uchwałą Nr XV/91/2008 Rady Gminy w Bliżynie z dnia 29 kwietnia 2008 r., nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości, w związku z tym dla pozostałych terenów nie ustala się jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

- opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości;

- dochód z podatku od osób fizycznych i prawnych - część podatku PIT płaconego przez osoby fizyczne zamieszkałe na terenie oraz osoby prawne posiadające siedzibę na obszarze terenu;

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

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

#### Potencjalne koszty gminy wynikające z uchwalenia zmiany planu stanowią:

- obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach – gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się nie możliwe bądź istotnie ograniczone, to właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części lub nieruchomości zamiennej (art. 36 ust.1);

Ustalenia zawarte w zmianie miejscowego 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.

- obciążenia finansowe związane z wykupem nieruchomości do realizacji celów publicznych

- gmina realizuje zadania własne i musi przejąć (wykupić) część nieruchomości przeznaczonej pod rozbudowę i budowę układów komunikacyjnych i inne lokalne cele publiczne; w granicach planu przewiduje się wykup terenu pod układ komunikacyjny - rozbudowa dróg gminnych związana z poszerzeniem pasów drogowych i budowa nowych odcinków dróg,

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

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem drogowym,

- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,

- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,



- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

W granicach planu przewiduje się realizację gminnego systemu komunikacji drogowej (przebudowa, rozbudowa i budowa) z oświetleniem drogowym; rozbudowę sieci wodociągowej; budowę kanalizacji sanitarnej oraz odwodnienie terenu powierzchniowe po terenie, do czasu budowy kanalizacji deszczowej.

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne; zaopatrzenie w tego rodzaju infrastrukturę techniczną, realizują przedsiębiorstwa energetyczne i nie są finansowane ze środków budżetu gminy.

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

W celu określenia podstaw do wyliczenia szeregu podatków i opłat określonych powyżej niezbędne jest wykonanie wycen związanych ze wzrostem wartości nieruchomości/lub ich części wprowadzonych niniejszą zmianą planu oraz naliczenia podatków.

Analizę przybliżającą potencjalne skutki finansowe uchwalenia zmiany Miejscowego planu... dla budżetu gminy wykonano w ramach sporządzania niniejszej zmiany planu w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu...”, stanowi ona jednak jeden z przyjętych wariantów finansowania realizacji planu, wymagający weryfikacji uwzględniającej zmiany w obowiązujących przepisach prawa, wysokości wskaźników podatkowych, wyników przetargów publicznych na realizację zadań własnych gminy, zgodnie z sytuacją jaka nastąpi w dniu podjęcia realizacji ustaleń planu.