

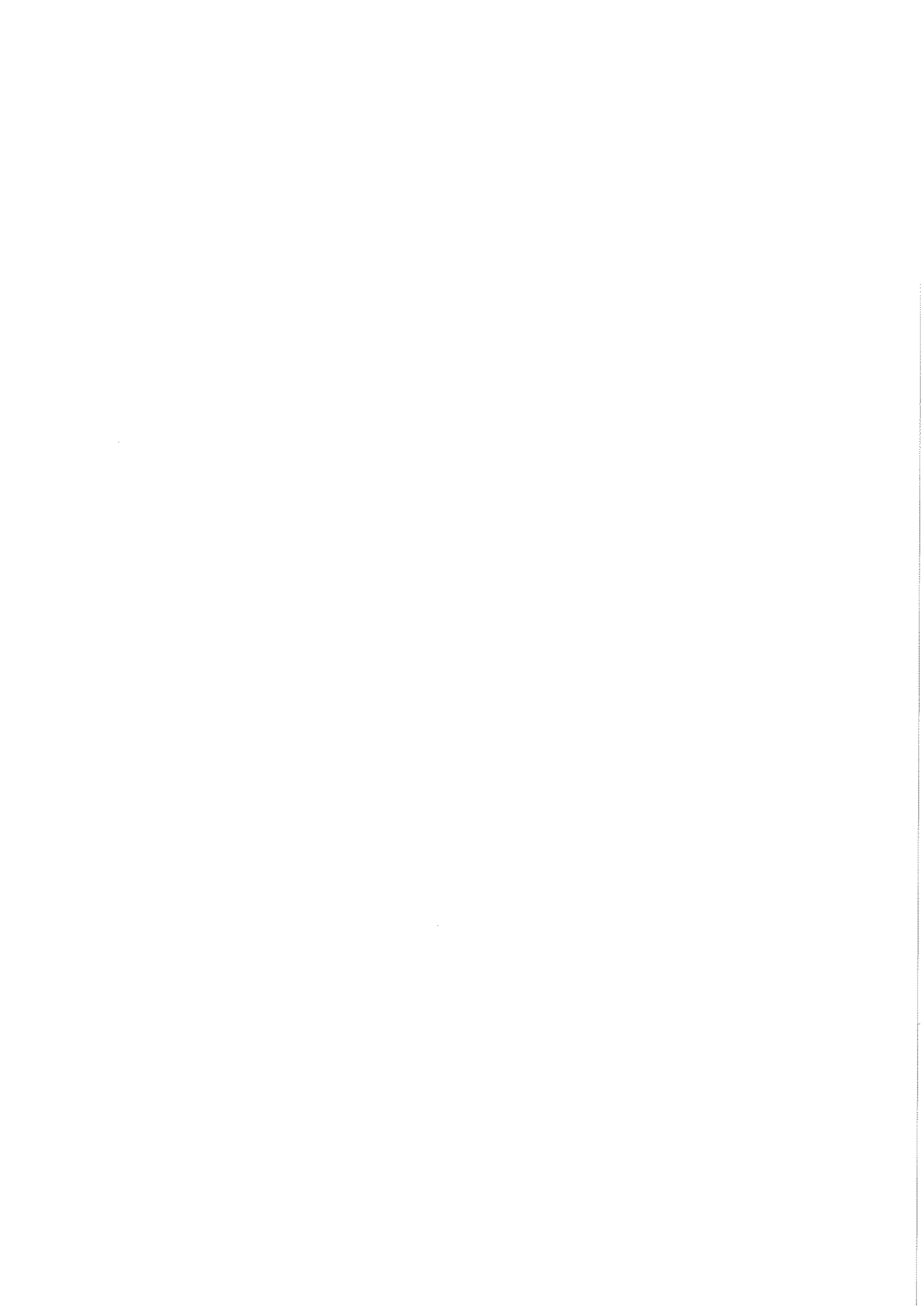
Uchwała Nr RG – XIV / 107 / 11
Rady Gminy Sitkówka-Nowiny
z dnia 30 listopada 2011 roku

w sprawie: uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny pod nazwą "Sołectwo Zgórsko-Zagrody - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz teren cmentarza - plan H"

unieważniona w części w zakresie:

- §13 ust. 2 uchwały, w którym znajduje się zapis dotyczący ustalenia opłaty planistycznej w wysokości 0%,
- §16 ust. 7 pkt 1 lit. „c” uchwały, w którym znajduje się zapis dotyczący zakazu podziału działek,
- słów: „z wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej”, zawartych w §21 ust. 4 uchwały,

Rozstrzygnięciem Nadzorczym
Wojewody Świętokrzyskiego
z dnia 13 stycznia 2012 roku, znak: IG-III.4130.82.2011



**UCHWAŁA NR RG- XIV / 107 / 11
RADY GMINY SITKÓWKA-NOWINY**

z dnia 30 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny pod nazwą "Sołectwo Zgórsko-Zagrody - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz teren cmentarza - plan H"

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717; Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871),

Rada Gminy Sitkówka-Nowiny stwierdza zgodność przedmiotowego planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny, które zostało uchwalone Uchwałą Nr –RG XXII/168/08 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 9 lipca 2008 r. i uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Sołectwo Zgórsko-Zagrody - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz teren cmentarza - plan H", dalej zwany planem.

2. Plan jest zmianą nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny uchwalonego Uchwałą Nr RG-XXXVII/271/05 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 27 października 2005r.

3. Plan obejmuje centralny fragment obszaru gminy Sitkówka-Nowiny o powierzchni około 40 ha, położony w sołectwie Zgórsko-Zagrody, którego granice określa załącznik graficzny do Uchwały RG-XXIV/180/08 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 24 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny pod nazwą "Sołectwo Zgórsko-Zagrody - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz teren cmentarza - plan H".

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Rysunek planu - będący ustaleniami planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu i stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie będące ustaleniami planu i stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale oraz na Rysunku planu jest mowa o:

- 1) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) Planie - należy przez to rozumieć tekst planu i część graficzną planu;
- 3) Tekście planu - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 4) Rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000;
- 5) Terenie - należy przez to rozumieć teren ograniczony liniami rozgraniczającymi na Rysunku planu;

- 6) Podstawowym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi na Rysunku planu i na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawa;
- 7) Dopuszczalnym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który został dopuszczony na danym terenie jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu, zawartych w Rozdziale 2 uchwały;
- 8) Tymczasowym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na danym terenie do czasu realizacji podstawowego przeznaczenia tego terenu;
- 9) Zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami gospodarczymi (oraz towarzyszącą roślinnością ogrodów przydomowych wraz z obiektami małej architektury, podjazdami i innymi elementami zagospodarowania przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców);
- 10) Budynku mieszkalnym jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek służący zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie dwóch mieszkań;
- 11) Budynku gospodarczym — należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych, a także budynek garażowy;
- 12) Zieleńcu – należy przez to rozumieć zagospodarowaną w przeważającej części roślinnością, ogólnodostępną przestrzeń pełniącą funkcje ozdobne, wypoczynkowe i rekreacyjne;
- 13) Usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w szczególności w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego;
- 14) Usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki inwestora, niezaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) Powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych na działce lub terenie objętym projektem zagospodarowania. Powierzchnia zabudowy liczona jest po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych;
- 16) Wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków lokalizowanych na działce do powierzchni działki lub powierzchni objętej wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę;
- 17) Powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki pokrytą trwale lub sezonowo roślinnością, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo i nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojść pieszych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 18) Wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub powierzchni objętej wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę;
- 19) Działce budowlanej – należy przez to rozumieć wydzieloną część gruntu spełniającą łącznie następujące warunki:
 - a) położenie w terenie przeznaczonym w ustaleniach planu pod zabudowę,
 - b) wielkość zgodną z ustaleniami planu,
 - c) dostęp do drogi publicznej w sposób bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowioną służebność dojazdu – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) możliwość realizacji inwestycji (zamierzenia budowlanego) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) Linii zabudowy nieprzekraczalna - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków z wyłączeniem balkonów, loggii, werand, wykuszy itp. wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1m oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 21) Linia zabudowy obowiązująca – należy przez to rozumieć linię na której musi stanąć ściana frontowa budynków w ich dolnej części tj. w obrębie parteru oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 22) Linia nadwiesz – należy przez to rozumieć linię nad którą musi stanąć ściana frontowa budynków w ich części wyższej tj. w obrębie pierwszego i wyższych pięter;
- 23) Reklamie – w rozumieniu niniejszych przepisów jest to grafika umieszczana na materialnym podłożu lub forma przestrzenna niosąca przekaz reklamowy;
- 24) Sztyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie, o maksymalnej powierzchni 0,5 m², stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy - firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej - imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 25) Sztyldzie reklamowym - należy przez to rozumieć rodzaj sztyldu, umieszczonego nad witryną lub wejściem do lokalu lub miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierającego grafikę reklamową, określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności, o maksymalnej powierzchni 2 m²;
- 26) Nośniku reklamowym – należy rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej wolnostojącej oraz urządzenia reklamowego np.: tablicy, którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam, o maksymalnej powierzchni 4 m². Maksymalna wysokość konstrukcji nośnej wraz z urządzeniem reklamowym nie może przekraczać 4 m.
- 27) Odnawialnych źródeł energii – należy przez to rozumieć źródła oparte na energii odnawialnej;
- 28) Gminnych sieciach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne sieci infrastruktury technicznej znajdujące się na terenie gminy;

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami umieszczonymi w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Wyznacza się na Rysunku planu obowiązujące ustalenia planu, w tym:

- 1) Elementy ustaleń planu:
- a) Granica obszaru objętego planem,
 - b) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - c) Nazwa (symbol) terenu,
 - d) Linia zabudowy nieprzekraczalna,
 - e) Linia zabudowy obowiązująca,
 - f) Linia nadwiesz,
 - g) Drzewa do zachowania,
 - h) Budynki do zachowania,
 - i) Teren zagrody do zachowania,
 - j) Kapliczka przydrożna do zachowania,
 - k) Granica strefy ekspozycji,
 - l) Obszar objęty opłatą planistyczną,
 - m) Granica strefy bezpieczeństwa wokół linii 110 kV – 15 m od skrajnego przewodu,
 - n) Granice stref sanitarnych wokół cmentarza:

- 50 m,
- 150m.

2) Elementy uwzględnione w Rysunku planu ustalone na mocy przepisów odrębnych:

- a) Granica Chęcińsko-Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- b) Granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Bolechowice”;
- c) Granica terenu górniczego „Bolechowice”.

2. Oznaczenia graficzne na Rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Plan ustala podział obszaru objętego planem na następujące tereny o różnym przeznaczeniu, oznaczone symbolem literowym:

- 1) MNa – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywne;
- 2) MNb – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej;
- 3) U/MNa – tereny zabudowy usługowej z zabudową jednorodziną ekstensywną;
- 4) U/MNb – tereny zabudowy usługowej z zabudową jednorodziną zwartą;
- 5) U/MNc – tereny zabudowy usługowej z zabudową jednorodziną intensywną;
- 6) U – tereny zabudowy usługowej;
- 7) PU – tereny obiektów produkcyjnych i usługowych;
- 8) C – tereny ciepłownictwa;
- 9) E – tereny urządzeń elektroenergetyki;
- 10) W – tereny wodociągów;
- 11) R – tereny rolnicze;
- 12) ZL – tereny lasów;
- 13) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 14) ZC – tereny cmentarzy;
- 15) KD – tereny dróg publicznych (G – klasy głównej, Z – klasy zbiorczej, L – klasy lokalnej, D – klasy dojazdowej);
- 16) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 17) KDX – tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 18) KDP – tereny ciągów pieszych;
- 19) KP – tereny parkingów.

2. Do realizacji inwestycji celu publicznego wskazuje się tereny oznaczone następującymi symbolami literowymi:

- 1) C – tereny ciepłownictwa;
- 2) E – tereny urządzeń elektroenergetyki;
- 3) W – tereny wodociągów;
- 4) ZC – tereny cmentarzy;
- 5) KD - tereny dróg publicznych;
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) KDX – tereny ciągów pieszo-jezdných.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej na innych terenach nie wymienionych w pkt. 2 z zabezpieczeniem ich służebności na rzecz operatorów urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Plan ustala następujące zasady w zakresie kształtowania ładu przestrzennego w obszarze objętym planem:

- 1) Stopniowe przekształcenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i terenów rolnych w sąsiedztwie drogi publicznej klasy głównej, która przebiega wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem, w kierunku rozwoju usług i produkcji;
- 2) Zwiększenie intensywności zagospodarowania terenów w pasie przylegającym do centrum miejscowości Nowiny.
- 3) Rozwój funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego na terenach ugorowanych i odlogowanych użytków rolnych w południowo-zachodniej części obszaru objętego planem;
- 4) Zachowanie terenów o kluczowym znaczeniu dla zaopatrzenia terenu w media;
- 5) Stworzenie rezerwy dla powierzchniowego rozwoju istniejącego cmentarza;
- 6) Rozwój funkcji usługowych w sąsiedztwie cmentarza;
- 7) Wyklucza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 8) Wylacza się z zabudowy tereny lasów (ZL) i tereny rolnicze (R).

2. W zakresie kształtowania zabudowy wprowadza się następujące zasady:

- 1) Dopuszcza się realizację nowych budynków jedynie w obszarze ograniczonym liniami zabudowy, zgodnie z Rysunkiem planu;
- 2) Dopuszcza się zachowanie budynków istniejące poza obszarem ograniczonym przez linie zabudowy i dopuszcza się:
 - a) remont tych budynków,
 - b) przebudowę tych budynków z ograniczeniem dla budynków mieszkalnych jedynie do zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych;
- 3) Wprowadzanie w nowej zabudowie drewna w elewacji jako nawiązania do tradycyjnego budownictwa;
- 4) Dopuszcza się rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych, z wyjątkiem wskazanych do zachowania;
- 5) Wprowadza się zasadę realizacji wyższej zabudowy w sąsiedztwie centrum miejscowości Nowiny.

3. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie szyldów w terenach MN, U/MN, PU, U, W i C:
 - a) w obrębie parteru budynków, przy wejściu do budynku lub na elewacji frontowej budynku, w których prowadzona jest reklamowana działalność gospodarcza,
 - b) na ogrodzeniach nieruchomości, na których zlokalizowane są budynki, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza, od strony dróg publicznych, z ograniczeniem ich wysokości do 1 m od najwyższego punktu ogrodzenia,
 - c) wyklucza się lokalizację szyldów na pozostałych elementach zagospodarowania np.: słupach, drzewach itp.;
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych w terenach MN, U/MN, PU, U:
 - a) na elewacjach frontowych budynków, bezpośrednio nad lokalem, gdzie zlokalizowano usługi,
 - b) ogrodzeniach nieruchomości na których zlokalizowane są budynki, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza, od strony dróg publicznych i wewnętrznych, z wyjątkiem ogrodzeń nieruchomości gdzie znajdują się obiekty i tereny do zachowania,
 - c) wysokość szyldu reklamowego nie może przekraczać 2 m od najwyższego punktu obiektu, na którym go zlokalizowano,
 - d) wyklucza się lokalizację szyldów na pozostałych elementach zagospodarowania np.: słupach, drzewach itp.;

3) Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w pasach drogowych dróg klasy zbiorczej i w odległości maksymalnie 2 m od linii rozgraniczających dróg klasy głównej

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody i środowiska:

1) Wskazuje się na Rysunku planu drzewa do zachowania, dla których w strefie 5 m od pni zakazuje się:

- a) realizacji budynków i budowli,
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- c) uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- d) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
- e) dokonywania trwałej zmiany stosunków wodnych;

2) Dopuszcza się przebudowę budynków istniejących mieszkalnych zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 5 m od wymienionych w punkcie 1) drzew, pod warunkiem, że najbliższa ściana budynku nie będzie znajdowała się w odległości mniejszej niż 3 m;

3) Dla wymienionych w pkt. 1) drzew dopuszcza się:

- a) cięcia sanitarne;
- b) w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa dopuszcza się wycinkę wskazanych drzew, przy czym nakazuje się wykonanie nowych nasadzeń w obszarze objętym planem.

4) Na terenie objętym planem wyklucza się:

- a) lokalizację zabudowy kubaturowej w odległości mniejszej niż 25 m od granicy lasów;
- b) realizację ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy lasów;
- c) lokalizację masztów telefonii komórkowej i innych urządzeń radiokomunikacyjnych na terenach MNa, MNb, U/MNb oraz ZP;
- d) lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji komunikacyjnych i infrastruktury technicznej;
- e) lokalizację studni;
- f) lokalizację magazynów do przechowywania substancji priorytetowych w dziedzinie polityki wodnej;
- g) dokumentowania i eksploatacji złóż kopalin.

5) Na terenie objętym planem nakazuje się:

- a) podłączenie wszystkich budynków z wyjątkiem budynków gospodarczych, kiosków oraz istniejących wolnostojących pomieszczeń na śmietniki do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej sanitarnej z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych ujęć wody do czasu wybudowania miejskiej sieci wodociągowej,
- b) wyposażenie obiektów usługowych w odpowiednie urządzenia podczyszczające ścieki technologiczne zapobiegające przekroczeniu dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń,
- c) przycinanie drzew do wysokości nie powodującej zakłóceń funkcjonowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

2. Podlega ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, teren Chęcińsko- Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach zgodnie z Rysunkiem planu.

3. Ograniczenia na tym obszarze określa Rozporządzenie nr 83/2005 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 14.07.2005 r. w sprawie Chęcińsko-Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. W Chęcińsko-Kieleckim Obszarze Chronionego Krajobrazu zakazuje się:

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

- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka;
- 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-blotnych.

5. Podlega ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Bolechowice”, która obejmuje część południowo-zachodnią planu, zgodnie z Rysunkiem planu.

6. Na terenie strefy ochrony pośredniej obowiązują ograniczenia określone w Rozporządzeniu Nr 4/2009 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla komunalnego ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego w Bolechowicach, gmina Sitkówka-Nowiny, powiat kielecki.

7. W strefie ochrony pośredniej zabrania się:

- 1) lokalizowania nowych ujęć wód podziemnych dla potrzeb innych niż zwykle korzystanie z wód, poza studniami awaryjnymi lub zastępczymi dla studni już istniejących oraz studniami przewidzianymi do wykonania w ramach rozbudowy ujęcia;
- 2) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 3) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;
- 4) wprowadzania ścieków do wód lub ziemi, poza oczyszczonymi ściekami z oczyszczalni przydomowych oraz oczyszczonymi wodami opadowymi i roztopowymi;
- 5) rolniczego wykorzystywania ścieków;
- 6) stosowania środków ochrony roślin z wyjątkiem środków ochrony roślin dopuszczonych do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody;
- 7) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz ropy naftowej, a także rurociągów do ich transportu z wyłączeniem gazu płynnego;
- 8) lokalizowania magazynów do przechowywania substancji, o których mowa w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 10 listopada 2005 r. w sprawie wykazu substancji priorytetowych w dziedzinie polityki wodnej (Dz. U. z 2005r. Nr 233, poz. 1987);
- 9) urządzania parkingów, z wyjątkiem parkingów o powierzchni szczelnej wyposażonych w kanalizację deszczową oraz urządzenia oczyszczające wody opadowe i roztopowe.
- 10) eksploatacji kopalń poniżej zwierciadła wody podziemnej;
- 11) grzebania zwłok zwierzęcych oraz lokalizowania cmentarzy poza cmentarzami przewidzianymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitkówka-Nowiny (Uchwała Nr RG-XX/155/08 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 21 maja 2008r.);
- 12) budowy dróg oraz torów kolejowych, poza robotami budowlanymi na istniejących drogach oraz torach kolejowych oraz poza nowymi trasami komunikacyjnymi przewidzianymi do budowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitkówka-Nowiny (Uchwała Nr RG-XX/155/08 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 21 maja 2008r.).

8. Na południe od obszaru objętego planem, znajduje się teren górniczy „Bolechowice” ustanowiony Decyzją nr GG-III-9/401/62 z 24.03.1962 r. wydaną przez Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych.

9. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 418 Gałęzice-Bolechowice-Borków. Zbiornik GZWP nr 418 nie ma wyznaczonych stref ochrony. Ochrona GZWP wynika na tych obszarach z przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

1. Ustaleniami planu chronione są:

- 1) budynki drewniane wskazane na Rysunku planu jako budynki do zachowania;
- 2) zagroda wskazana na Rysunku planu jako teren zagrody do zachowania;
- 3) kapliczka wskazana na Rysunku planu jako kapliczka przydrożna do zachowania.

2. Dla budynków do zachowania plan:

- 1) zakazuje zmiany wyglądu elewacji oraz ukształtowania więźby dachowej;
- 2) nakazuje zachowanie wystroju architektonicznego elewacji i detalu architektonicznego;
- 3) zakazuje zmiany kolorystyki budynku;
- 4) wyklucza przebudowę.
- 5) dopuszcza remonty z zachowaniem zasad wymienionych w pkt 1, 2 i 3;
- 6) zakazuje umieszczania na budynkach urządzeń technicznych, reklam oraz napisów, z wyjątkiem tablic z nazwami ulic, numerami domów i sztyldów;

3. Dla terenu zagrody do zachowania plan:

- 1) nakazuje zachowanie układu zabudowy;
- 2) nakazuje ogrodzenie zagrody od strony drogi publicznej drewnianym ogrodzeniem;
- 3) dopuszcza wymianę budynków istniejących, poza wskazanymi do zachowania, przy uwzględnieniu:
 - a) układu zabudowy,
 - b) wymiarów poziomych,
 - c) wysokości i geometrii dachu.

4. Dla kapliczki przydrożnej do zachowania plan:

- 1) zakazuje lokalizacji nowych nadziemnych obiektów budowlanych w sąsiedztwie 5 metrów
- 2) zakazuje zanieczyszczania najbliższego otoczenia;
- 3) zakazuje wszelkich zmian, w tym kolorystyki obiektu;
- 4) zakazuje umieszczania tablic i ogłoszeń niezwiązanych z obiektem.

5. Plan ustala strefy ekspozycji dla wymienionych w pkt 1 obiektów, zgodnie z Rysunkiem planu.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania strefy ekspozycji widokowej:

- 1) wyklucza się realizację budynków;
- 2) wyklucza się lokalizację sztyldów reklamowych i nośników reklamowych;
- 3) wyklucza się nasadzenia roślinności wysokiej oraz wyklucza się realizację nowych, nadziemnych elementów infrastruktury technicznej;
- 4) przy modernizacji oznakowania drogowego i istniejących nadziemnych elementów infrastruktury technicznej należy zmienić ich lokalizację poza strefę ekspozycji widokowej, a w przypadkach gdy jest to niemożliwe stosować materiały dostosowane do chronionego obiektu.

§ 9. 1. Ustala się południowa linię rozgraniczającą drogi publicznej klasy głównej stanowiącej element regionalnego układu komunikacyjnego, oznaczonej na Rysunku planu symbolem 6 KDZ.

2. Ustala się wschodnią linię rozgraniczającą drogi publicznej klasy głównej planowanej jako południowa obwodnica Kielc, oznaczonej na Rysunku planu symbolem 1KDG.

3. Ustala się przebieg drogi publicznej klasy zbiorczej stanowiącej element podstawowego układu drogowego miejscowości Nowiny, oznaczonej na Rysunku planu symbolem 24 KDZ.

4. Wyznacza się linie rozgraniczające drogi publicznej zbiorczej (24 KDZ), zgodnie z Rysunkiem planu.

5. Dla drogi publicznej zbiorczej (24 KDZ) ustala się skrzyżowania wyznaczone na Rysunku planu i dopuszcza się obsługę sąsiadujących terenów bezpośrednio.

6. Nakazuje się realizację miejsc postojowych w drodze publicznej zbiorczej (24 KDZ) przy granicy z terenami 8 U/MNb i 23 U/MNb, zgodnie z Rysunkiem planu.

7. Ustala się przebieg drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na Rysunku planu symbolem 9 KDL.

8. Wyznacza się linie rozgraniczające drogi 9 KDL zgodnie z Rysunkiem planu.

9. Dla drogi publicznej lokalnej 9 KDL określa się skrzyżowania zgodnie z Rysunkiem planu i:

- 1) na odcinku pomiędzy 24 KDZ a 12 KDD nie dopuszcza się obsługi sąsiadujących terenów;
- 2) na pozostałym odcinku dopuszcza się obsługę bezpośrednią sąsiednich nieruchomości.

10. Ustala się przebieg dróg publicznych dojazdowych 2 KDD, 3 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 10 KDD, 12 KDD, 14 KDD, 25 KDD, 26 KDD, 28 KDD i 29 KDD.

11. Wyznacza się linie rozgraniczające dróg publicznych dojazdowych zgodnie z Rysunkiem planu.

12. Dla dróg publicznych klasy dojazdowej dopuszcza się obsługę sąsiadujących terenów oraz dopuszcza się realizację skrzyżowań według Rysunku planu.

13. Ustala się przebieg dróg wewnętrznych oznaczonych na Rysunku planu 5 KDW, 13KDW, 16KDW, 17KDW, 18 KDW, 19 KDW, 20 KDW, 21 KDW, 22 KDW i 23 KDW.

14. Ustala się szerokość pasa drogowego dróg wewnętrznych na 6 m.

15. Ustala się przebieg ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na Rysunku planu symbolami 4KDX, 15 KDX i 27 KDX.

16. Ustala się linie rozgraniczające ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z Rysunkiem planu.

17. Ustala się przebieg i linie rozgraniczające ciągu pieszego oznaczonego na Rysunku planu symbolem 11 KDP.

18. Ustala się następujące warunki realizacji miejsc parkingowych dla obiektów nowowznoszonych lub rozbudowywanych:

- 1) ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych dla następujących rodzajów przeznaczenia terenu:
 - a) MN – 2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
 - b) U/MNa i U/MNc - 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej oraz 2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
 - c) U/MNb - nie ustala się wymaganej liczby miejsc postojowych na działce,
 - d) PU, U - 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych oraz minimum 10 miejsc dla klientów,
- 2) ustala się zasadę bilansowania miejsc parkingowych dla terenu w granicach określonych we wniosku o wydanie pozwolenie na budowę;
- 3) ustala się realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych w 24 KDZ dla obsługi terenów U/MNb;
- 4) ustala się realizację parkingu w terenie 24KP dla obsługi terenów U/MNb i ZC.

19. W zakresie komunikacji zbiorowej nakazuje się zachowanie istniejących przystanków komunikacji autobusowej w liniach rozgraniczających drogi publicznej zbiorczej – 24 KDZ.

20. Dopuszcza się lokalizację przystanków i przebieg komunikacji publicznej autobusowej w 9 KDL.

21. Nakazuje się realizację ścieżki rowerowej w drogach publicznych klasy zbiorczej (24 KDZ) i klasy lokalnej (9KDL).

22. Nakazuje się realizację chodników w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej.

23. Ustala się następujące zasady przystosowania obiektów i urządzeń komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych: przejścia dla pieszych, sygnalizacja świetlna i dźwiękowa, przystanki autobusowe oraz ogólnodostępne parkingi publiczne – mają być przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) pełną obsługę obszaru objętego planem w oparciu o gminne sieci infrastruktury technicznej;
- 2) rezerwy terenu dla projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych; dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w taki sposób, aby nie kolidowały one z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowanymi obiektami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu przewidzianym w planie;
- 4) w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej na warunkach technicznych uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - b) trasy dla przewodów wodociągowych - w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych lub w ciągach pieszo - jezdnych o szerokości min. 5,0m i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
- 5) w odniesieniu do odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do gminnej sieci kanalizacyjnej na warunkach technicznych uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - b) dopuszczenie do stosowania istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków tylko na potrzeby istniejących obiektów budowlanych; dopuszczenie budowy nowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków wyłącznie dla obiektów budowlanych w zabudowie jednorodzinnej, tylko w przypadku braku gminnej sieci kanalizacyjnej lub braku możliwości technicznych podłączenia obiektu do gminnej sieci kanalizacyjnej; po wybudowaniu gminnej sieci kanalizacyjnej dającej możliwość odprowadzania ścieków z obiektu budowlanego zakaz budowy bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) trasy dla kanałów w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych, o szerokości min. 5,0 m i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - d) Rzekę Bobrzyckę odbiornikiem końcowym wód opadowych i roztopowych z terenu objętego planem odprowadzanych kanałowo,
 - e) zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - dla istniejących obiektów budowlanych zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób dotychczasowy,
 - dla nowoprojektowanych obiektów budowlanych zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w miejscu ich powstawania; wody te należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony w granicach działki budowlanej na warunkach określonych w odrębnych przepisach, z uwzględnieniem wielkości powierzchni biologicznie czynnej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do powierzchniowych cieków wodnych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą;
 - w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu działki lub obiektu budowlanego do gruntu za pomocą urządzeń do powierzchniowego odwodnienia, dopuszcza się ich odprowadzenie do kanalizacji deszczowej na warunkach technicznych uzgodnionych z dysponentem kanalizacji,
 - wyklucza się zrzut wód opadowych z terenów komunikacji drogowej i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych bez ich uprzedniego oczyszczenia; tereny te wymagają wyposażenia w urządzenia służące oczyszczaniu wód opadowych; lokalizacja separatorów zanieczyszczeń na działce inwestora,
 - nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych;
- 6) w odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem energii wiatrowej), urządzeń kogeneracji rozproszonej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających ciepło zasilanych z gminnej sieci gazowej,

- b) dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z kotłowni indywidualnych na paliwa stałe;
- 7) w odniesieniu do zaopatrzenia w gaz:
- a) budowę sieci gazowej średniego ciśnienia w oparciu o posiadaną przez gminę koncepcję gazyfikacji,
 - b) pełne pokrycie potrzeb związanych z ogrzewaniem, przygotowaniem ciepłej wody i przygotowywaniem posiłków,
 - c) trasy dla przewodów gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, w ciągach pieszo-jezdnych o szerokości min. 5,0m i w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych oraz minimalną odległość 0,5m linii nowych ogrodzeń od gazociągu;
- 8) w odniesieniu do zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem energii wiatrowej,
 - b) rezerwę terenu 47 E pod budowę wewnętrznej stacji transformatorowej dla obsługi nowych odbiorców,
 - c) pozostawienie linii elektroenergetycznej 110kV relacji Radkowice - Kielce w postaci istniejącej linii napowietrznej z dopuszczeniem jej przebudowy lub modernizacji,
 - d) dopuszczenie skablowania wszystkich linii elektroenergetycznych w obszarze planu,
 - e) strefę ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia do czasu skablowania, przeniesienia lub likwidacji linii; szerokość tej strefy dla linii 110kV wynosi 19,0m od osi linii na obie strony – przy czym w/w odległości mogą ulec zmniejszeniu po zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych,
 - f) zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenach położonych w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejącej linii wysokiego napięcia z dopuszczeniem odstępiania od zakazu na tych fragmentach strefy, dla których rzeczywiste pomiary promieniowania elektromagnetycznego nie wykażą przekroczenia dopuszczalnego poziomu i na warunkach określonych przez właściciela linii,
 - g) nakaz uzgadniania z właścicielem sieci warunków lokalizacji wszelkich obiektów na terenach położonych w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia,
 - h) nakaz uzgadniania z właścicielem sieci nasadzeń roślinności wysokiej pod linią wysokiego napięcia w odległości 16m w obu kierunkach od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii,
 - i) zmiany w rozmieszczeniu słupów na linii wysokiego napięcia na terenach położonych w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wokół tych linii, nie wymagają zmiany planu,
 - j) rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - k) pełne pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną w gospodarstwach domowych na potrzeby oświetlenia i zasilania urzędów gospodarstwa domowego,
 - l) dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, indywidualnych odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych;
- 9) w odniesieniu do dostępu do telefonicznych połączeń kablowych i sieci teletechnicznych:
- a) dopuszczenie obsługi telekomunikacyjnej obiektów na obszarze planu z istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej operatora dominującego lub z innych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) rezerwy terenu dla realizacji sieci na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych;
 - c) budowę nowych stacji bazowych telefonii komórkowej z ograniczeniami podanymi w §7 pkt 4) c).
- 10) w odniesieniu do usuwania odpadów stałych:
- a) obowiązek wyposażania zabudowanych nieruchomości w odpowiednie urządzenia i miejsca służące do zbierania odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych,

b) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem przez firmy wywozowe posiadające stosowne decyzje.

§ 11. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze na terenie objętym planem następuje zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Plan nie określa zasad kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ w obszarze objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

2. Plan nie wskazuje obszarów do scalenia i podziału.

§ 13. 1. Plan ustala opłatę planistyczną wysokości 30% dla terenów MN, U/MN, U w granicach zgodnie z Rysunkiem planu.

2. Dla pozostałych terenów ustala się opłatę planistyczną w wysokości 0%.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Wyznacza się **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, gdzie wyróżnia się:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywne oznaczone na Rysunku planu symbolami: **11 MNa, 12 MNa, 13 MNa, 14 MNa, 15 MNa, 16 MNa, 17 MNa, 18 MNa, 19 MNa**;

2) Tereny zabudowy mieszkaniowej intensywne oznaczone na Rysunku planu symbolami: **34 MNb, 38 MNb, 39 MNb**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest mieszkalnictwo jednorodzinne.

3. Dopuszcza się realizację usług pod warunkiem, że ich udział nie przekroczy 30% w powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1) ustala się wymóg utrzymania standardów jakości ziemi na poziomie wymagań dla terenów mieszkaniowych według przepisów odrębnych;

2) ustala się zapewnienie poziomu pola elektromagnetycznego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska;

3) ustala się zapewnienie odpowiedniego standardu akustycznego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

a) dla terenów 11 MNa, 12 MNa, 13 MNa, 14 MNa, 15 MNa, 16 MNa, 17 MNa, 18 MNa, 19 MNa – 1000 m²,

b) dla terenów 34 MNb, 38 MNb, 39 MNb – 550 m²;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:

a) dla terenów 11 MNa, 12 MNa, 13 MNa, 14 MNa, 15 MNa, 16 MNa, 17 MNa, 18 MNa, 19 MNa – 25 m,

b) dla terenów 34 MNb, 38 MNb, 39 MNb – 18 m;

3) odległość zabudowy od granicy lasów nie może być mniejsza niż 25 m;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu nie może przekroczyć:

a) dla terenów 11 MNa, 12 MNa, 13 MNa, 14 MNa, 15 MNa, 16 MNa, 17 MNa, 18 MNa, 19 MNa – 20%,

b) dla terenów 34 MNb, 38 MNb, 39 MNb – 40%;

5) dział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:

a) dla terenów 11 MNa, 12 MNa, 13 MNa, 14 MNa, 15 MNa, 16 MNa, 17 MNa, 18 MNa, 19 MNa – 60%,

b) dla terenów 34 MNb, 38 MNb, 39 MNb – 40%;

6) na działce budowlanej dopuszcza się realizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego w formie wolnostojącej, z wyjątkiem 34 MNb, 38 MNb, 39 MNb, gdzie dopuszcza się także zabudowę bliźniaczą,
 - b) jednego budynku gospodarczego, w tym garażu;
- 7) dopuszcza się realizację usług jedynie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny;
 - 8) wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać do kalenicy dachu – 9 m od poziomu podłogi parteru, z wyjątkiem terenów 34 MNb, 38 MNb, 39 MNb – gdzie dopuszcza się wysokość do 12 m od poziomu podłogi parteru;
 - 9) wysokość poziomu podłogi parteru mierzona od najwyższej rzędnej terenu w obrysie projektowanego budynku nie może przekraczać 1 m;
 - 10) dopuszcza się realizację w budynkach mieszkalnych jednej kondygnacji podziemnej lub piwnicy lub suterenu;
 - 11) maksymalna wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 5 m do kalenicy dachu mierząc od najwyższej rzędnej terenu w obrysie projektowanego budynku, z wyjątkiem terenów 34 MNb, 38 MNb, 39 MNb – gdzie dopuszcza się wysokość do 8 m;
 - 12) dopuszcza się w budynkach realizację ryzalitów, werand lub ganków;
 - 13) nakazuje się realizację dachu spadzistego o nachyleniu połaci dachowych – 30-45°,
 - 14) dopuszcza się dachy dwuspadowe oraz naczółkowe lub wielospadowe;
 - 15) dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych dla poddaszy użytkowych;
 - 16) kolorystyka dachu ciemna, zalecane dachówki, dopuszczalne inne materiały i elementy o fakturze dachówek;
 - 17) kolorystyka elewacji – stonowana, z odcieniami bieli, szarości i barw pastelowych, wskazane jest wykorzystanie w wykończeniu elewacji drewna;
 - 18) dopuszcza się realizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości:
 - a) dla terenów 11 MNa, 12 MNa, 13 MNa, 14 MNa, 15 MNa, 16 MNa, 17 MNa, 18 MNa, 19 MNa – 1,5 m,
 - b) dla terenów 34 MNb, 38 MNb, 39 MNb – 1,8 m;
 - 19) wyklucza się realizację ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i dopuszcza się jedynie realizację ogrodzeń ażurowych;
 - 20) odległość ogrodzeń od granicy lasów nie może być mniejsza niż 1,5 m.

6. Dla terenów 11MNa, 12 MNa, 13MNa, 19MNa w odległości 150 m od cmentarza dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności pod warunkiem zaopatrzenia budynków w wodę z wodociągów zbiorowych.

§ 15. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy usługowej z zabudową jednorodzinną, w których wydziela się:

- 1) Tereny zabudowy usługowej i zabudowy jednorodzinnej ekstensywne oznaczone na Rysunku planu symbolami: **2U/MNa, 3U/MNa, 4U/MNa, 5U/MNa, 6U/MNa i 7U/MNa;**
- 2) Tereny zabudowy usługowej i zabudowy jednorodzinnej zwartej oznaczone na Rysunku planu symbolami: **8U/MNb, 9U/MNb, 22U/MNb i 23U/MNb;**
- 3) Tereny zabudowy usługowej i zabudowy jednorodzinnej intensywnej oznaczone na Rysunku planu symbolami: **29U/MNc, 30U/MNc, 31U/MNc, 33U/MNc, 40U/MNc, 44U/MNc.**

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu są usługi i realizacja zabudowy usługowej z obiektami budowlanymi towarzyszącymi funkcji podstawowej.

3. Ustala się zapewnienie odpowiedniego standardu akustycznego jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe w myśl ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

4. Dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej.

5. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, zgodnie z warunkami określonym w ust. 6 pkt. 9-20.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej – U/MN:

- 1) powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) dla terenów 2U/MNa, 3U/MNa, 4U/MNa, 5U/MNa, 6U/MNa i 7U/MNa – 1200 m² z marginesem tolerancji 10% w uzasadnionych przypadkach,
 - b) dla terenów 8U/MNb, 9U/MNb, 22U/MNb i 23U/MNb – 600 m²,
 - c) dla terenów 29U/MNc, 30U/MNc, 31U/MNc, 33U/MNc, 40U/MNc, 44U/MNc – 1200 m²;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu nie może przekroczyć:
 - a) dla terenów 2U/MNa, 3U/MNa, 4U/MNa, 5U/MNa, 6U/MNa i 7U/MNa - 40%,
 - b) dla terenów 8U/MNb, 9U/MNb, 22U/MNb i 23U/MNb – 60%,
 - c) dla terenów 29U/MNc, 30U/MNc, 31U/MNc, 33U/MNc, 40U/MNc, 44U/MNc – 50%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) dla terenów 2U/MNa, 3U/MNa, 4U/MNa, 5U/MNa, 6U/MNa i 7U/MNa - 40%,
 - b) dla terenów 8U/MNb, 9U/MNb, 22U/MNb i 23U/MNb – nie ustala się;
 - c) dla terenów 29U/MNc, 30U/MNc, 31U/MNc, 33U/MNc, 40U/MNc, 44U/MNc – 20%;
- 4) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w formie wbudowanej w budynek usługowy oraz:
 - a) dla terenów 2U/MNa, 3U/MNa, 4U/MNa, 5U/MNa, 6U/MNa, 7U/MNa 33U/MNc, 40U/MNc, 44U/MNc – w formie wolnostojącej,
 - b) dla terenów 29U/MNc, 30U/MNc, 31U/MNc, – w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 5) dla terenów 8U/MNb, 9U/MNb, 22U/MNb i 23U/MNb nakazuje się wytworzenie pierzei i nakazuje się realizację nadwieszń zgodnie z Rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 30 m od południowej linii rozgraniczającej drogi publicznej stanowiącej północną granicę obszaru objętego planem, pod warunkiem realizacji zabudowy usługowej ww. pasie 30 metrów i zastosowania izolacji akustycznej przegród zewnętrznych zgodnie z Polską Normą oraz wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż drogi;
- 7) dopuszcza się przebudowę lub remont budynków mieszkalnych zlokalizowanych w strefie uciążliwości od dróg publicznych klasy głównej, pod warunkiem zastosowania izolacji akustycznej przegród zewnętrznych zgodnie z Polską Normą oraz wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż drogi;
- 8) dla wskazanych w Rysunku planu budynków do zachowania nie stosuje się wymogów pkt 7;
- 9) wysokość noworealizowanych budynków usługowych nie może przekraczać od poziomu podłogi parteru do kalenicy dachu:
 - a) dla terenów 2U/MNa, 3U/MNa, 4U/MNa, 5U/MNa, 6U/MNa, 7U/MNa, 8U/MNb, 9U/MNb, 22U/MNb i 23U/MNb – 9 m,
 - b) dla terenów 29U/MNc, 30U/MNc, 31U/MNc, 33U/MNc, 40U/MNc, 44U/MNc – 12 m;
- 10) wysokość noworealizowanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać od poziomu podłogi parteru do kalenicy dachu – 9 m;
- 11) wysokość poziomu podłogi parteru mierzona od najwyższej rzędnej terenu w obrysie projektowanego budynku nie może przekraczać 1 m;
- 12) dopuszcza się realizację w budynkach mieszkalnych jednej kondygnacji podziemnej lub piwnicy lub suterenu;
- 13) wysokość budynków gospodarczych od najwyższej rzędnej terenu w obrysie projektowanego budynku do kalenicy nie może być większa niż:
 - a) dla terenów 2U/MNa, 3U/MNa, 4U/MNa, 5U/MNa, 6U/MNa, 7U/MNa, 8U/MNb, 9U/MNb, 22U/MNb i 23U/MNb – 5 m,
 - b) dla terenów 29U/MNc, 30U/MNc, 31U/MNc, 33U/MNc, 40U/MNc, 44U/MNc – 8 m;

- 14) dopuszcza się w budynkach realizację ryzalitów, werand lub ganków;
- 15) nakazuje się realizację dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych – 20-45°, z wyjątkiem budynków usługowych, dla których dopuszcza się także realizację dachów jednospadowych -do 10 oraz dachów płaskich,
- 16) dopuszcza się dachy dwuspadowe oraz naczółkowe lub wielospadowe;
- 17) dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych dla poddaszy użytkowych;
- 18) kolorystyka dachu ciemna, zalecane dachówki, dopuszczalne inne materiały i elementy o fakturze dachówek;
- 19) kolorystka elewacji – stonowana, z odcieniami bieli, szarości i barw pastelowych, wskazane jest wykorzystanie w wykończeniu elewacji drewna;
- 20) dopuszcza się realizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m wyklucza się realizację ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i dopuszcza się jedynie realizację ogrodzeń ażurowych.

§ 16. 1. Wyznacza się Tereny zabudowy usługowej oznaczone na Rysunku planu symbolami 1U, 10U, 20U, 21U, 42U.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu są usługi.

3. Wyklucza się realizację usług uciążliwych dla środowiska, szczególnie tej działalności, która może stanowić zagrożenie dla jakości wód podziemnych.

4. W strefie 50 m od granic planowanego powiększenia cmentarza ZC wyklucza się lokalizację zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

5. W strefie 150 m od granic cmentarza ZC dopuszcza się lokalizację działalności wymienionej w pkt 4 pod warunkiem zaopatrzenia budynków w wodę z wodociągów zbiorowych.

6. W terenach U nie dopuszcza się lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów zabudowy usługowej – U:

1) powierzchnia nowowydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- a) dla terenu 10U – 1200 m²,
- b) dla terenu 1U, 20U, 21U - 2000m²,
- c) dla terenów 42U – wprowadza się zakaz podziału na nowe działki budowlane.

2) minimalna odległość posadowienia obiektów kubaturowych od granicy lasu nie mniejsza niż 25 m;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu nie może przekroczyć:

- a) dla terenów 10U i 42U - 40%,
- b) dla terenów 1U, 20U i 21U - 30%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:

- a) dla terenów 1U, 42U – 20%,
- b) dla terenów 10U, 20U, 21U - 40%;

5) wysokość noworealizowanych budynków usługowych nie może przekraczać do kalenicy dachu:

- a) dla terenów 42U - 12 m,
- b) dla terenów 1U, 10U, 20U, 21U - 9 m;

6) wysokość poziomu podłogi parteru mierzona od najwyższej rzędnej terenu w obrysie projektowanego budynku nie może przekraczać 1 m;

7) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

8) dopuszcza się w budynkach realizację ryzalitów, werand lub ganków;

9) nakazuje się realizację dachów spadzistych o nachyleniu połaci dachowych – 10-45°, z wyjątkiem terenu 42U, gdzie dopuszcza się także realizację dachów jednospadowych do 10 oraz dachów płaskich;

- 10) dopuszcza się dachy dwuspadowe oraz naczółkowe lub wielospadowe;
- 11) dopuszcza się stosowanie lukarn i okien połaciowych dla poddaszy użytkowych;
- 12) kolorystyka dachu ciemna, zalecane dachówki, dopuszczalne inne materiały i elementy o fakturze dachówek;
- 13) kolorystka elewacji – stonowana, z odcieniami bieli, szarości i barw pastelowych, wskazane jest wykorzystanie w wykończeniu elewacji drewna;
- 14) dopuszcza się realizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m, wyklucza się realizację ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i dopuszcza się jedynie realizację ogrodzeń ażurowych.
- 15) dopuszcza się realizację ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granic terenów lasów.

§ 17. 1. Wyznacza się **Tereny obiektów produkcyjnych i usługowych** oznaczone na Rysunku planu symbolami **32PU i 41PU**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest adaptacja lub realizacja zabudowy produkcyjnej lub usług produkcyjnych.

3. Wyklucza się realizację funkcji mieszkaniowej.

4. Wyklucza się realizację produkcji lub usług produkcyjnych uciążliwych dla środowiska i powodujących przekroczenie norm jakości poszczególnych komponentów środowiska, w tym powietrza atmosferycznego, określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów zabudowy produkcyjno-usługowych – PU:

- 1) powierzchnia działki PU nie może być mniejsza niż 3000 m²;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy terenu nie może przekroczyć 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać do kalenicy – 12 m od poziomu podłogi parteru;
- 5) wysokość poziomu podłogi parteru mierzona od najwyższej rzędnej terenu w obrysie projektowanego budynku nie może przekraczać 1 m;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) kolorystka elewacji – stonowana, z odcieniami bieli, szarości i barw pastelowych;
- 8) dopuszcza się realizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m, wyklucza się realizację ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i dopuszcza się jedynie realizację ogrodzeń ażurowych.

6. Jednocześnie dla terenów produkcyjno-usługowych, w przypadku ich sąsiedztwa z budynkami mieszkalnymi wprowadza się następujące ograniczenia ze względu na sąsiedztwo:

- 1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych i parkingowych oraz instalacji stanowiących źródło hałasu lub zanieczyszczenia powietrza w części działki sąsiadującej z zabudową mieszkaniową oraz w odległości niezapewniającej zachowania wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się realizacji przy granicy z zabudową mieszkaniową dróg wewnętrznych i wjazdów;
- 3) zakazuje się składowania wszelkich materiałów przy granicy z zabudową mieszkaniową;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń związanych z oczyszczaniem ścieków sanitarnych lub deszczowych oraz gospodarką odpadami w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 5) zakazuje się realizacji wiat i budynków tymczasowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
- 6) nakazuje się realizację wielopiętrowego (roślinność drzewiasta i krzewiasta), zimozielonego pasa roślinności o szerokości min. 2 m wzdłuż granicy z sąsiednią zabudową mieszkaniową.

§ 18. 1. Wyznacza się **Teren ciepłownictwa** oznaczony na Rysunku planu symbolem **35C**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest lokalizacja kotłowni oraz innych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu.

§ 19. 1. Wyznacza się **Teren wodociągów** oznaczony na Rysunku planu symbolem **45W**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest lokalizacja urządzeń wodociągów komunalnych.

3. Nakazuje się ogrodzenie terenu W.

4. Pozostałe zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Wyznacza się **Teren urządzeń elektroenergetyki** oznaczony na Rysunku planu symbolem **47E**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest lokalizacja wewnętrznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV dla obsługi nowych odbiorców.

§ 21. 1. Wyznacza się **Tereny lasów** oznaczony na Rysunku planu symbolami: **25ZL i 28ZL**.

2. Podstawowym przeznaczeniem jest zachowanie lasów.

3. Wyklucza się przeznaczenie terenów lasów pod inne funkcje.

4. Wyklucza się realizację zabudowy i obiektów budowlanych, z wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Wyznacza się **Tereny zieleni urządzonej** oznaczone na Rysunku planu symbolami **36 ZP, 43ZP i 46 ZP**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest realizacja zieleńców:

1) 36 ZP – zieleńca dla spacerujących z psami;

2) 43 ZP – zieleńca ozdobnego;

3) 46 ZP – zieleńca zabaw dla dzieci.

3. Na terenie oznaczonym 46 ZP dopuszcza się tymczasowe użytkowanie rolne w formie ogrodów działkowych.

4. Na terenie 46 ZP dopuszcza się realizację funkcji gastronomii, kultury, oświaty jako funkcji uzupełniających.

5. Zasady zagospodarowania terenu 36 ZP:

1) Nakazuje się nasadzenie żywopłotów w granicy terenu;

2) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

3) Nakazuje się realizację kompozycji roślinnych.

6. Zasady zagospodarowania terenu 43 ZP:

1) Nakazuje się nasadzenie żywopłotów do wysokości 1 m w granicy terenu;

2) Nakazuje się realizację ozdobnych kompozycji roślinności niskiej z wykorzystaniem roślin typowych dla ogrodów wiejskich;

3) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

4) Zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów o wysokości ponad 1 m.

7. Zasady zagospodarowania terenu 46 ZP:

1) Nakazuje się ogrodzenie terenu;

2) Nakazuje się realizację urządzeń zabawowych dla dzieci różnych grup wiekowych;

3) Zakazuje się wykorzystania w doborze gatunkowym gatunków kłujących i trujących;

4) Dopuszcza się realizację budynków w liniach zabudowy zgodnie z Rysunkiem planu;

5) Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%;

6) Dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy 9 m do kalenicy dachu.

§ 23. 1. Wyznacza się **Teren cmentarza** oznaczony na Rysunku planu symbolem **26ZC**.

2. Przeznaczeniem terenu ZC jest powiększenie istniejącego cmentarza.

3. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie rolne terenu, bez możliwości realizacji zabudowy i obiektów budowlanych, z wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się lokalizację:

- a) powierzchni grzebalnych w tym kolumbarium,
- b) ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- c) punktów gromadzenia stałych odpadów komunalnych powstałych w wyniku normalnego użytkowania cmentarza ;
- d) innych obiektów związanych z funkcją podstawową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Nakazuje się kontynuację głównej alei istniejącego cmentarza o przebiegu wschód-zachód jako głównej osi kompozycyjnej terenu ZC.

6. Nakazuje się ogrodzenie cmentarza ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m, wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych.

§ 24. 1. Wyznacza się Tereny ogrodów działkowych oznaczone na Rysunku planu symbolem **ZD**.

2. Ogrody działkowe stanowią przeznaczenie tymczasowe.

3. Dopuszcza się ogrodzenie.

4. Wyklucza się realizację budynków i wiat.

5. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

§ 25. 1. Wyznacza się Teren rolniczy oznaczony na Rysunku planu symbolem **27R**.

2. Podstawowym przeznaczeniem jest zachowanie terenów rolnych.

3. Wyklucza się przeznaczenie terenów rolniczych pod inne funkcje.

4. Wyklucza się realizację zabudowy i obiektów budowlanych, z wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Wyznacza się Tereny dróg publicznych oznaczone na Rysunku planu symbolem **KDG, KDZ, KDL, KDD i KDX**.

2. Dla terenów dróg publicznych określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) Nakazuje się zachowanie istniejących przystanków komunikacji zbiorowej w pasie drogowym drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ);
- 2) Dopuszcza się realizację przystanków autobusowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej (KDL);
- 3) Nakazuje się realizację chodników w ulicach publicznych klas: zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD);
- 4) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym zaleca się ich lokalizację poza jezdnią;
- 5) Nakazuje się zachowanie istniejących drzew, a w przypadkach uzasadnionych względami bezpieczeństwa ruchu konieczności wycięcia drzew, nakazuje się wykonanie nowych nasadzeń w liniach rozgraniczających dróg;
- 6) Dopuszcza się lokalizowanie reklam zgodnie z § 6 ust. 3.
- 7) Lokalizacja skrzyżowań, możliwość obsługi bezpośredniej nieruchomości z dróg publicznych, zgodnie z § 9.

§ 27. 1. Wyznacza się Tereny dróg wewnętrznych oznaczone na Rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) Nakazuje się realizację jezdni o minimalnej szerokości 4,5 m;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym zaleca się ich lokalizację poza jezdnią;

3) Zaleca się realizację chodnika.

§ 28. 1. Wyznacza się Tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na Rysunku planu symbolem **KDX**.

2. Dla terenów ciągów pieszo-jednych określa się następujące zasady zagospodarowania:

1) Nakazuje się realizację jezdni o minimalnej szerokości 3 m;

2) Zaleca się oświetlenie.

§ 29. 1. Wyznacza się Tereny ciągów pieszych oznaczone na Rysunku planu symbolem **KDP**.

2. Dla terenów ciągów pieszo-jednych określa się następujące zasady zagospodarowania:

1) Nakazuje się realizację chodnika;

2) Dopuszcza się wydzielenia na chodniku części dla rowerzystów;

3) Zaleca się oświetlenie.

§ 30. 1. Wyznacza się Tereny parkingów oznaczone na Rysunku planu symbolem **24 KP i 37 KP**.

2. Nakazuje się realizację nawierzchni utwardzonej.

3. Dopuszcza się czasowe wykorzystanie jako plac targowy.

4. Wyklucza się realizację budynków, w tym tymczasowych.

5. Adoptuje się istniejące ciągi garaży i dopuszcza się ich remont.

6. Wyklucza się przebudowę istniejącego ciągu garaży w zakresie zwiększania powierzchni zabudowy.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 31. Traci moc Uchwała Nr RG-XXXVII/271/05 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 27 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka- Nowiny w obszarze wyznaczonym na Rysunku planu.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sitkówka-Nowiny.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy



Sebastian Nowackiewicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr RG- XIV / 107 / 11

Rady Gminy Sitkówka-Nowiny

z dnia 30 listopada 2011 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr RG- XIV / 107 / 11

Rady Gminy Sitkówka-Nowiny

z dnia 30 listopada 2011 r.

Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr RG- XIV / 107 / 11

Rady Gminy Sitkówka-Nowiny

z dnia 30 listopada 2011 r.

Zalacznik3.doc

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
S.M.
Sebastian Nowakowski

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym. Przedmiotem zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitkówka-Nowiny, pod nazwą „Sołectwo Zgórsko-Zagrody – Tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz teren cmentarza – plan H”, o której mowa w uchwale, są ustalenia zgodne z wytycznymi zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitkówka-Nowiny, sporządzonym na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r., oraz ustalenia prowadzące do rozpatrzenia wniosków osób fizycznych i prawnych o dokonanie zmian w mpzp. Problematyka zmiany nr 3 do mpzp uwzględnia ustalenia, o których mowa w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i prowadzi do zapewnienia integracji wszelkich działań podejmowanych w jej granicach, w celu ochrony interesu publicznego, w zakresie zachowania wartości środowiska kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu, dostępności do usług publicznych, uzupełnienia i wzbogacenia wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Zmiana nr 3 do mpzp opracowana jest zgodnie z oczekiwaniami właścicieli terenów oraz społeczności lokalnej, co w efekcie wpłynie na zwiększenie atrakcyjności terenu oraz poprawi funkcjonowanie gminy. Zmiana nr 3 do mpzp nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym i tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa w uzasadnieniu.

Przewodniczący Rady Gminy



Sebastian Nowackiewicz

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr RG- XIV / 107 / 11
Rady Gminy Sitkówka – Nowiny
z dnia 30 listopada 2011 roku

Rozstrzygnięcie dotyczące rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Sitkówka Nowiny pod nazwą „Sołectwo Zgórsko-Zagrody -Tereny zabudowy
mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz teren cmentarza – plan H”

Rada Gminy Sitkówka-Nowiny, po zapoznaniu się z oświadczeniem Wójta Gminy Sitkówka-Nowiny, stwierdzającym brak uwag nieuwzględnionych w projekcie zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka Nowiny pod nazwą „Sołectwo Zgórsko-Zagrody – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz teren cmentarza – plan H” stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r Nr 80 poz. 717).

W okresie wyłożenia tego projektu do wglądu publicznego i 14 dni po zakończeniu wyłożenia złożono jedną uwagę do rozwiązań przedstawionych w projekcie. Uwagę złożyło PHUP „EURO-GAZ” sp.j. w dniu 17.09.2010 r.. Właściciele nieruchomości informowali w uwadze, że nie wyrażają zgody na zmianę przeznaczenia części przedstawionych działek oznaczonych na projekcie zmiany symbolem 1 – KDG i wnosili o utrzymanie obecnego przeznaczenia całej powierzchni tych działek to jest jako tereny usług komercyjnych. Uwaga dotyczyła działek 188/1, 189/1 i 191/1. Uwaga została uwzględniona w uchwalanym projekcie planu.

PRZEWODNICĄCY
RADY GMINY

Sebastian Nowaczewicz



Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr RG- XIV / 107 / 11
Rady Gminy Sitkówka – Nowiny
z dnia 30 listopada 2011 roku

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sitkówka-Nowiny
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami
o finansach publicznych**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), zadania własne gminy.

2. Zgodnie z ustaleniami Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka Nowiny pod nazwą „Sołectwo Zgórsko-Zagrody -Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz teren cmentarza – plan H” przewidywane są następujące inwestycje:

- wykup gruntów pod realizację elementów układu komunikacyjnego należących do gminy;
- budowa dróg;
- budowa wodociągów i kanalizacji.

Analiza mpzp gminy Sitkówka Nowiny wykazała konieczność wykupienia przez gminę gruntów pod inwestycje celu publicznego:

- pod drogi dojazdowe (KDD) – 2,252 ha;
- pod ciąg pieszo-jezdny (KDX) – 0,025 ha;;
- pod parking (KP) - 0,462 ha;
- pod ciąg pieszy (KDP) – 0,029 ha.

Łączny koszt wykupu, przy cenie 89 zł na m², szacowany jest na 2 463 283, 26 zł.

Według mpzp w zakresie dróg do zrealizowania będą przez Gminę następujące inwestycje:

- KDL lokalna – w całości projektowana, długość 667 m,
- KDD dojazdowe – do zrealizowania ok. 1470 m.

Długość dróg do zrealizowania wynosi zatem 2,14 km. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń gminy Sitkówka-Nowiny przy realizacji tego typu inwestycji jako średni koszt realizacji 1 km drogi na terenie gminy przyjęto 1 572 567 zł. W związku z tym koszty związane z realizacją układu drogowego na terenie objętym planem szacuje się łącznie na 3 360 576 zł.

Na terenie objętym planem gmina planuje wybudowanie następującej infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej:

- Sieć wodociągowa z rur PE lub PVC-U d160mm = 754mb oraz d110mm = 1544mb;
- Sieć kanalizacyjna sanitarna z rur PVC d200mm = 620mb oraz d160mm = 2000mb;
- Sieć kanalizacyjna deszczowa z rur PVC klasy S. d400mm = 894mb oraz d315mm = 768mb.

Na podstawie dotychczasowych doświadczeń średnie koszty budowy infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej w gminie wynoszą:

- Średni koszt realizacji 1 km kolektora ściekowego na terenie Gminy - 364.420,0 zł;
- Średni koszt realizacji 1 km sieci wodociągowej na terenie Gminy - 213.243,0 zł.

Na podstawie tych danych obliczono, że szacunkowe koszty budowy infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej na obszarze objętym mpzp będą wynosiły 2 050 479 zł.

Poza przeanalizowanymi powyżej sytuacjami, które mogą być przyczyną wzrostu wydatków własnych gminy należy rozważyć konieczność poniesienia kosztów, które są skutkiem doprecyzowania zapisów planu. Dotyczy to tych zapisów planu, które wiążą się z koniecznością zagospodarowania zielenców oraz realizacją ciągów pieszych i pieszo-jezdnych.

Powierzchnia planowanych terenów zieleni (ZP) to:

- 36ZP - zieleniec dla spacerujących z psami – 2 094 m² (0,21 ha),
- 46ZP(ZD) – zieleniec zabaw dla dzieci – 1 717 m² (0,17 ha),
- 43ZP – zieleniec ozdobny – 331 m² (0,03 ha).

Koszt zagospodarowania zielenców oszacowano na 140 tys. zł. Koszty realizacji tego zadania przewidziano do poniesienia w 2 roku po uchwaleniu mpzp.

Według mpzp do zrealizowania przez Gminę będą również następujące inwestycje:

- KDX ciąg pieszo-jezdny – do zrealizowania ok. 165 m,
- KDP ciąg pieszy – do zrealizowania ok. 85 m.

Koszt realizacji tych inwestycji oszacowano na 33,5 tys. zł.

Według Prognozy dochody własne gminy razem wynosić będą 16 977 333 zł, a wydatki własne – 6 07720 zł. Obecna wartość netto projektu wynosi 16 977 333 zł - 6 077 200 zł = 10 900 133 zł (Słownie: dziesięć milionów dziewięćset tysięcy sto trzydzieści trzy złote).

Dochody własne gminy według Prognozy to:

- Oplata planistyczna- 2 034 514 zł
- Wzrost podatku gruntowego od nieruchomości (zamiana podatku rolnego) - 757 613 zł
- Wzrost podatku od nieruchomości od budynków - 13 531 561 zł
- Opłaty adiacenckie - 459 121 zł
- Sprzedaż gruntów pod inwestycje komercyjne - 194 524 zł

Wydatki własne gminy według Prognozy to:

- Wykup gruntów pod inwestycje celu publicznego - 1 858 978 zł;

- Realizacja układu drogowego - 2 532 502 zł;
- Koszty realizacji infrastruktury wod-kan - 1 545 224 zł;
- Inne koszty - 140 496 zł.

W wyniku uchwalenia zmiany nr 3 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka Nowiny pod nazwą „Sołectwo Zgórsko-Zagrody -Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz teren cmentarza – plan H” skutki finansowe przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego są korzystne, niezależnie od efektów planistycznych. Przewidywane wpływy na rzecz Gminy są wyższe niż przewidywane koszty wynikające z planu. Jest to obecna wartość netto projektu inwestycyjnego, odpowiadająca różnicy między zdyskontowanymi dochodami własnymi Gminy a zdyskontowanymi wydatkami własnymi Gminy w poszczególnych latach prognozy, przy wymaganej przez inwestora stopie dyskontowej. Prognoza uwzględnia wartość nieruchomości, przyrost wartości rynkowej i prognozę kosztów.

Dodatkowo należy podkreślić, że obliczony wynik nie uwzględnia dodatkowych korzyści, które prowadzą do obniżenia obciążeń finansowych budżetu Gminy. Dotyczy to w szczególności przedsięwzięć, które prowadzą do powstania infrastruktury w oparciu, o którą świadczone są następnie odpłatne lub częściowo odpłatne usługi, jak np. usługi wod-kan. W przypadku tych usług wydatki poniesione na infrastrukturę zwracają się w dłuższym okresie z opłat od użytkowników infrastruktury. Ponadto prognoza nie uwzględnia innych aspektów jak chociażby wzrostu gospodarczego tego terenu w wyniku powstawania nowych przedsiębiorstw / inwestycji / usług na tym terenie, z czym niewątpliwie będzie się wiązał wzrost podatków dochodowych. Wszystkie te aspekty wpłynąły pozytywnie na finanse budżetu gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
- 3) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 ze zm.) poprzez:

- 1) Wydatki inwestycyjne, z budżetu gminy zgodnie z uchwałami budżetowymi,
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów, pożyczek bankowych,
 - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - f) innych środków zewnętrznych.

- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazach stanowiący załącznik do uchwał budżetowych
- 4) wydatki majątkowe gminy określone odrębnymi uchwałami rady gminy.

Inwestycje miejskie wynikające z planu miejscowego powinny być wprowadzone do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Sitkówka-Nowiny.

Ustalenia realizacyjne wynikające z planowania, koordynowania i finansowania inwestycji – określające terminy, zakresy (w tym etapowanie) realizacji oraz wielkość i strukturę finansowania inwestycji - dokonane zgodnie z przepisami o finansach oraz wewnętrznymi uregulowaniami obowiązującymi w gminie Sitkówka-Nowiny na mocy uchwał rady gminy i z uwzględnieniem corocznych budżetów gminy, nie wymagają wprowadzenia zmian do niniejszego rozstrzygnięcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
S. Nowackiewicz
Sebastian Nowackiewicz