UCHWAŁA NR RG - XXXII / 280 / 13
RADY GMINY SITKÓWKA-NOWINY

z dnia 26 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany nr 5, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitkówka-Nowiny, pod nazwą „Sołectwo Szewce – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - plan D"

Na podstawie art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012 poz. 647 z późn. zm.) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. 2013 poz. 594.) oraz w związku zuchwałą Nr RG-XXIY/182/08 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 24 września 2008 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 5, do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitkówka - Nowiny, pod nazwą „ Sołectwo Szewce - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -plan D",* Rada Gminy Sitkówka-Nowiny, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka Nowiny, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę numer 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sitkówka-Nowiny, pod nazwą „Sołectwo Szewce - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - plan D", zwany dalej planem.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załączniki nr 1.1 oraz nr 1.2 do uchwały;

2) wykaz nieuwzględnionych uwag do planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Planem objęto obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

§ 4. 1. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) Oznaczenia liniowe i symbole:

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) strefa pasa technicznego,

e) wymiarowanie w metrach,

f) obiekt zabytkowy - przydrożny krzyż z przełomu XIX/XX wieku,

g) strefy archeologicznej ochrony biernej - KA;

2) przeznaczenie terenów:

a) **MR** - tereny zabudowy zagrodowej,
b) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
c) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
d) **U** - tereny usług nieuciążliwych,
e) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych,
f) **USU** - tereny usług sportu i rekreacji oraz inne usługi,

g) R- tereny rolnicze,

h) Ls - tereny lasów bez prawa zabudowy,

i) **WsZ** - Tereny wód śródlądowych i zieleni towarzyszącej;

3) komunikacja:

a) **KDL** - droga lokalna;

b) **KDD** - droga dojazdowa;

c) **KDW** - droga wewnętrzna;

d) **KD** - MOP II o funkcji wypoczynkowo-usługowej.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały obowiązują łącznie z odpowiednimi ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 1 uchwały.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **"uchwale"** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sitkówka-Nowiny w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) **"planie"** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 i § 3 , o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) **"przeznaczeniu terenu"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;

4) **"przeznaczeniu podstawowym"** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, to jest obejmujące minimum 51% powierzchni terenu;

5) **"przeznaczeniu dopuszczonym"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;

6) **"usługach"** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;

7) **"usługach nieuciążliwych"** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie przekracza granic terenu inwestycji, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiednich działek;

8) **"działkach budowlanych nowo wydzielonych"** - należy przez to rozumieć działki, które powstają z innych terenów po uchwaleniu planu z uwzględnieniem zasad określonych w tym planie;

9) **"zabudowie zagrodowej"** - należy przez to rozumieć wchodzące w skład gospodarstwa rolnego budynek mieszkalny oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie do produkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego odpowiadające wielkościąi charakterem prowadzonej produkcji rolniczej;

10) **"liniach rozgraniczających"** - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

11) **"nieprzekraczalnych liniach zabudowy"** - należy przez to rozumieć linie ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;

12) **"maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy"** - należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych na danej działce do jej ogólnej powierzchni;

13) **"wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej"** - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej, wyrażoną w procentach;

14) **"strefie pasa technicznego"** - należy przez to rozumieć obszar wyłączony z zabudowy, wyznaczony po obu stronach osi linii elektroenergetycznej, w którym operator sieci podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację infrastruktury technicznej;

15) **"strefie kontrolowanej"** - należy przez to rozumieć obszar wyłączony z zabudowy, wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, w którym operator sieci gazowej podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;

16) **"MOP II"** - należy przez to rozumieć miejsce obsługi podróżnych, o którym mowa w przepisach o drogach publicznych,

17) **"lokalnych i ponadlokalnych systemach inżynieryjnych"** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania gminy na szczeblu lokalnym oraz ponadlokalnym, m.in. sieci gazowe, telekomunikacyjne, energetyczne, ciepłownicze, wodociągowe, kanalizacyjne, transportowe, itp.

§ 7. Ustala się na całym obszarze planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i wymianę istniejących budynków mieszkalnych z towarzyszącą zabudową gospodarczą oraz zabudowy zagrodowej, o ile nie będą kolidować z rozwiązaniami przyjętymi w planie;

2) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z realizacją inwestycji docelowych;
3) ustala się linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu;

4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
5) dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej w innych liniach niż wyznaczone w planie linie rozgraniczające, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

6) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej nieprzekraczalną linią zabudowy, z zakazem powiększenia kubaturowego, które jest dopuszczalne jedynie w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnych z planem.

§ 8. 1. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:

1) KDS - 20,0 m;

2) KDL - 5,0 m;

3) KDD - 5,0 m.

2. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu i nie mniej niż 5,0 m.

3. Dla dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy nie mniej niż 5,0 m od granicy tych dróg.

4. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenów leśnych oznaczonych symbolami 1 Ls, 2 Ls na 25,0 m.

5. Ustala się minimalne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenów leśnych oznaczonych symbolami 3 Ls na 12,0 m.

6. Ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenów wód śródlądowych i zieleni towarzyszącej oznaczonych symbolem WsZ niemniej niż 12,0 m, a dla terenu oznaczonego 12MN i 13MN zgodnie z rysunkiem planu.

7. Dopuszcza się modyfikację nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z powyższymi zasadami, od krawędzi skarp rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych jedynie po przebudowie tych obiektów, przy zachowaniu odległości nie mniejszej niż 15 m od krawędzi skarp rowów melioracyjnych i wód śródlądowych.

8. Na terenach objętych planem, zasady kształtowania zabudowy, ustala się następująco:

1) maksymalna wysokość nowej zabudowy - zgodnie ze ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

3) nakaz dostosowania architektury do regionalnych form budynków poprzez:

a) zaprojektowanie bryły budynków mieszkalnych złożonych z kondygnacji parteru oraz jednego, maksymalnie dwóch pięter, wbudowanych w wysoki dach,

b) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych dachu jak dachówka, materiały dachówkopodobne;

c) zakaz stosowania blach falistych;

d) stosowanie dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45° dla minimum 80% powierzchni dachu głównej bryły budynku,

e) dopuszcza się dla zabudowy usługowej dachy do 35°, także z zielenią urządzoną

f) nakaz stosowania cokołów;

4) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków w postaci:

a) cegły, drewna, kamienia, tynku,

b) zakaz użycia materiałów z tworzywa sztucznego bądź imitujących materiały naturalne;

c) zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach.

5) nakaz zastosowania kolorystyki budynków:

a) dachów:

- ceglasta czerwień, oranż, brąz,
- stosowania do pokrycia dachów dachówki ceramicznej lub pokryć dachówko-podobnych.

b) ścian zewnętrznych:

- czerwono - brązowe i brązowe, w przypadku zastosowania cegły,
- z drewna,
- beżowe, kremowe, białe dla tynków.

9. Ustala się sposób zagospodarowania działek i sytuowanie budynków w nawiązaniu do tradycyjnego

rozplanowania zagród tzn. lokalizację budynków mieszkalnych w części frontowej działki budowlanej,

a zabudowań gospodarczych i garaży w tylnej części działki budowlanej.

§ 9. Zasady stosowania ogrodzeń.

1. Na obszarach przeznaczonych pod zabudowę nakaz kształtowania ogrodzeń od strony dróg i dojść, jako ażurowych powyżej cokołu z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów budowlanych, jak: cegła, kamień, metal.
2. Ustala się wysokość cokołu nie wyższą niż 0,6 m od poziomu terenu.
3. Ogrodzenia od strony dróg KDD i KDW ustala się sytuować w linii rozgraniczającej, z tym, że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki budowlanej w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód jak np.: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych.
4. Bramy wjazdowe usytuowane przy drogach o szerokości mniejszej niż 10,0 m nakazuje się cofać nie mniej niż 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie.
5. Dla dróg nieoznaczonych na rysunku planu węższych niż 10 m nakaz wycofania bram wjazdowych nie mniej niż 3,0 m od pasa tej drogi.
6. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia nie większą niż 2,2 m od poziomu terenu.
7. Dla drobnej zwierzyny ustala się realizację przepustów w poziomie terenu o minimalnych wymiarach 12 cm na 12 cm, odsuniętych od siebie maksymalnie do 4 m.
8. Zakazuje się realizowania pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.
9. Ustala się minimalną odległość linii ogrodzeń 1,0 m od gazociągu.
10. Ustala się odsunięcie ogrodzeń co najmniej 3,0 m od górnej granicy skarpy rowów melioracyjnych, nieznajdujących się w pasie dróg publicznych.

§ 10. Zasady lokalizowania nośników reklamowych i reklam.

1. Dopuszcza się sytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam jedynie na terenach oznaczonych symbolami U, KD, USU i RU pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub znaku nie przekroczy 5 m^2.

2. Na całym obszarze planu, z wyjątkiem terenów leśnych oznaczonych symbolem **Ls,** dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury o powierzchni jednej reklamy lub znaku nieprzekraczającej 2 m^2.

3. Na terenach leśnych zakaz reklam.

4. Dopuszcza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych obok siebie, gdy łączna powierzchnia zestawu reklam i znaków informacyjno - plastycznych nie przekroczy 5 m^2 w przypadku wolno stojących reklam i znaków informacyjno - plastycznych oraz 2 m^2 w przypadku reklam i znaków informacyjno - plastycznych lokalizowanych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury.

5. Zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) na drzewach i w zasięgu ich koron;

2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej tj. latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach;

3) zakazuje się wspornikowego wywieszania znaków informacyjno - plastycznych i reklam poza linie rozgraniczające dróg publicznych.

6. Dopuszcza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych, jak np. wiaty przystankowe, pod warunkiem, że nie utrudniają one korzystania z nich i nie zakłócają ich użytkowania.

7. Powyższe ustalenia nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się na całym obszarze planu następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) zachowanie istniejących zadrzewień na terenach rolnych oznaczonych symbolem R;

2) zakaz zabudowy w pasie od granic kompleksów leśnych oraz rowów melioracyjnych, w odległości określonej w § 8 , § 9 ;

3) zakaz naruszania naturalnego charakteru rowów melioracyjnych oraz ich zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego, przy zachowaniu swobodnego spływu wody i przepustowości rowów;

4) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych, poprzez niezagospodarowany pas terenu o szerokości minimum 3,0 m od górnej krawędzi skarp do ogrodzenia działek;

5) nakaz utrzymania urządzeń melioracyjnych poprzez naprawy rurociągów oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny;

6) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci kanalizacyjnej po ich realizacji;

7) ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi;

8) zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych;

9) oddziaływanie na środowisko przekraczające dopuszczalne wielkości poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania i zanieczyszczania powietrza nakazuje się ograniczyć do terenu działki budowlanej lub zespołu działek, na jakiej jest wytwarzane;

10) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki budowlanej;

11) minimalną wielkość działki budowlanej dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

12) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

13) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych w planie symbolami MN zapewnienie standardu akustycznego jak dla terenów określanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

14) na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 9MN, 1KD położonych w sąsiedztwie drogi oznaczonej informacyjnie symbolem KDS (poza obszarem planu), ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysoko- i niskopiennej w tym zimozielonej w pasie szerokości co najmniej 10,0 m, barier ziemnych, ekranów akustycznych lub innych zabezpieczeń akustycznych;

15) w strefie uciążliwości akustycznej od drogi KDS nakaz stosowania rozwiązań przeciw wzmożonemu hałasowi w budynkach, jak np. szyby dźwiękochłonne.

2. Nakaz przestrzegania przepisów odrębnych planu ochrony Chęcińsko-Kieleckiego Parku Krajobrazowego, w tym zakaz:

1) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;

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

4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

5) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;

6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;

7) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową.

3. Nakaz przestrzegania przepisów odrębnych w granicach obszaru NATURA 2000 Wzgórza Chęcińsko-Kieleckie PLH260041, oznaczonych na rysunku planu.

4. Zakaz działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W granicach strefy złożonych warunków gruntowych, pokrywającej się na rysunku planu z terenami oznaczonymi symbolem WsZ, zakazuje się zabudowy.

§ **12.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się ochronę konserwatorską elementu środowiska kulturowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków i mającego wpływ na kształtowanie tożsamości miejsca, tj. istniejącego przydrożnego krzyża z przełomu XIX/XX wieku, zlokalizowanego na działce nr ew. 397/4; dopuszcza się zmianę lokalizacji obiektu.

2. Ustala się strefy archeologicznej ochrony biernej "KA", oznaczone na rysunku planu, obejmujące stanowiska archeologiczne, objęte ochroną prawną gdzie:

1) zakazuje się przekształcania bądź użytkowania terenu, które mogłoby powodować degradację wartości naukowej i kulturowej stanowisk archeologicznych, zakazuje się w szczególności dokonywania prac związanych z wybiórką piasku i zmianą ukształtowania terenu;

2) podejmowanie prac ziemnych i budowlanych oraz działań zmierzających do zmiany dotychczasowego zagospodarowania w granicach tych stref nakazuje się przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się zapewnienie dostępu i warunków dla przeprowadzenia badań archeologicznych;

4) w zapisie i wyrysie z planu, dotyczących działek objętych strefą archeologicznej ochrony biernej "KA", nakazuje się ująć informacje na temat ww. ograniczeń zagospodarowania.

§ **13.** Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Ustala się możliwość scalania i podziałów istniejących działek, w poszczególnych terenach, na działki budowlane, na warunkach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami lub w trybie indywidualnym, z zachowaniem następujących zasad:

1) zachowanie minimalnej szerokości działki budowlanej 18 m dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej z zabudową wolnostojącą oraz 15 m dla działki budowlanej z zabudową bliźniaczą;

2) wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów do obsługi działek;

3) w pasie drogowym przewidzieć przestrzeń niezbędną dla prowadzenia infrastruktury podziemnej (woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna);

4) nowe granice działek budowlanych ustalić jako prostopadłe do linii rozgraniczających dróg publicznych oraz pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, z tolerancją do 20°.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych:

1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych uchwały;

2) w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;

3) w celu wydzielenia dojazdu do nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. Dopuszcza się maksimum 10% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni wydzielonej działki budowlanej tylko dla niezabudowanych działek, które zostały wydzielone przed uprawomocnieniem się uchwały.

4. Dopuszcza się maksymalnie 5% odstępstwo od wielkości nowo wydzielanych powierzchni działek w uzasadnionych przypadkach, np. dla ostatniej działki z podziału większego terenu.

§ 14. Komunikacja.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacji publicznej obszaru objętego planem, który stanowią publiczne drogi lokalne i dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Ustala się, że drogi w obszarze planu nie mają bezpośredniego połączenia ze znajdującą się w bliskim sąsiedztwie terenu objętego planem drogą krajową S-7, będącą drogą ekspresową o charakterze tranzytowym.

3. Dopuszcza się zjazdy z drogi ekspresowej klasy S na teren 1KD będący Miejscem Obsługi Podróżnych typu II "Szewce Wschód", zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się niepubliczny układ komunikacyjny, złożony z dróg wewnętrznych.

5. W liniach rozgraniczających dróg publicznych nakazuje się rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej.

6. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) zabudowy zagrodowej - 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

3) terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych - 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

4) usług - 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług.

7. W przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca parkingowe ustala się obliczać wg ustalonych wskaźników oddzielnie dla każdej z funkcji.

8. Dopuszcza się urządzanie zatok parkingowych ogólnodostępnych w obrębie terenów dróg lokalnych i dojazdowych, uwzględniając zachowanie wymaganych parametrów technicznych dla przekroju drogowego.

9. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

10. Ustala się konieczność odprowadzenia wód deszczowych z dróg publicznych, po ich podczyszczeniu, do odbiorników tych wód.

*11.*Dla dróg oznaczonych na rysunku planu ustala się:

1) południowo-wschodnią linię rozgraniczającą drogi KDS, krajowej międzynarodowej Nr 7 - drogi ekspresowej klasy S - usytuowanej poza obszarem planu;

2) **1KDL** - teren istniejącej drogi publicznej:

a) drogi lokalne klasy L, jedno-jezdniowe, o szerokości jezdni 6,0 m, chodniki jednostronnie o szerokości 1,5 m,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12,0 m,

3) **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD** - teren istniejących i projektowanych dróg publicznych gminnych:

a) drogi dojazdowe klasy D, jedno-jezdniowe o szerokości jezdni 6,0 m,

b) chodnik jednostronnie o szerokości 1,5 m,

c) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.

4) **1 KDW, 2 KI)W, 3 KDW, 4 KI)W, 5 KDW, 6 KI)W, 7 KDW, 8 KI)W, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW, 13KDW, 14 KDW, 15 KDW,16KDW, 17 KDW, 18 KDW, 19 KDW, 20 KDW,21 KDW, 22 KDW, 23 KDW, 24 KDW, 25 KDW, 26 KDW, 27 KDW, 28 KDW, 29 KDW, 30 KDW, 31 KDW, 32 KDW, 33 KDW, 34 KDW, 35 KDW, 36 KDW, 37 KDW, 38 KDW, 39 KDW, 40 KDW, 41 KDW, 42 KDW, 43 KDW, 44 KDW, 45 KDW, 46 KDW, 47 KDW, 48 KDW, 49 KDW, 50 KDW, 51 KDW, 52 KDW, 53 KDW, 54 KDW, 55 KDW, 56 KDW, 57 KDW, 58 KDW, 59 KDW** - tereny istniejących i projektowanych dróg niepublicznych:

a) drogi wewnętrzne, jedno-jezdniowe, szerokość jezdni 5,0 m,

b) dopuszcza się jednoprzestrzenny przekrój uliczny bez krawężników,

c) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

d) na zakończeniu ciągów komunikacyjnych place do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Zasady uzbrojenia terenu.

1. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne, na całym obszarze objętym planem, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

2. W ogrodzeniu posesji ustala się sytuować gazowe punkty redukcyjno-pomiarowe i energetyczne układy pomiarowo-rozliczeniowe zapewniając do nich dostęp od strony ulicy.

§ 16. Wodociągi i zaopatrzenie w wodę.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w wodę z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej.

2. Tymczasowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych do czasu doprowadzenia wodociągu do działki budowlanej.

3. Dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej poza terenami dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Kanalizacja.

1. Ustala się docelowo objęcie systemem gminnej sieci kanalizacji istniejącej i projektowanej zabudowy.

2. Ustala się odprowadzanie ścieków do istniejącej, rozbudowywanej i planowanej do dalszej realizacji, zbiorczej kanalizacji sanitarnej poprzez kolektor Szewce-Zawada.

3. Do czasu wykonania pełnego programu rozbudowy kanalizacji dopuszcza się stosowanie indywidualnych, szczelnych zbiorników (szamb), zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków w obszarze granic ochrony użytkowego zbiornika wód podziemnych.

5. Dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, poza granicami ochrony użytkowego zbiornika wód podziemnych, w oparciu o wymienione poniżej rozwiązania technologiczne:

Id: B42F1289-AE31-41DC-9690-CFA5C641C4EB. Podpisany

1) filtr piaskowy;

2) oczyszczalnia hydro-botaniczna;

3) złoże biologiczne i osadnik wtórny;

4) niskoobciążona komora osadu czynnego i osadnik wtórny.

6. Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,

7. Ustala się odprowadzenie wód deszczowych:

1) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej do gruntu, odbiorników lokalnych lub do istniejącej kanalizacji deszczowej;

2) z dróg, parkingów i terenów zabudowy usługowej, po podczyszczeniu tych wód, do ziemi lub istniejących cieków wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

3) nakaz odprowadzania nadmiaru wód deszczowych, przekraczających swoją ilością chłonność gruntu, do zbiorników retencyjnych, przed ich odprowadzeniem do odbiorników;

4) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych.

§ 18. Elektroenergetyka.

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

2. Ustala się zasilanie projektowanych obiektów budowlanych z sieci niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.

3. Ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach.

4. Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

1) Ustala się 7,0 m od osi linii elektroenergetycznej SN strefę pasa technicznego;

2) Zakazuje się wznoszenia zabudowy w granicach strefy pasa technicznego linii elektroenergetycznych;

3) Strefy pasa technicznego od linii elektroenergetycznych dopuszcza się weryfikować po skablowaniu linii SN.

§ 19. Gazownictwo.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazociągów średnio- i niskoprężnych.

2. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w odległości min. 1,0 m od tych linii oraz sytuowania punktów redukcyjno - pomiarowych dla poszczególnych zabudowanych posesji w ogrodzeniach od strony ulic lub na budynkach.

3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szafki gazowe nakazuje się lokalizować w linii ogrodzeń.

4. Gazociągi, które w wyniku przebudowy dróg znalazłyby się pod jezdnią nakazuje się przenieść w pas drogowy poza jezdniąna koszt inwestora budowy.

5. Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

1) Ustala się na 1,5 m od osi linii gazowych strefę kontrolowaną.

2) Zakazuje się wznoszenia zabudowy, sadzenia drzew w granicach strefy kontrolowanej linii gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Nakazuje się, aby budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi były sytuowane poza zasięgiem strefy kontrolowanej:

a) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą turystyczną rekreacyjną

b) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.

6. Powyższe strefy kontrolowane mogą być weryfikowane po zmianie przebiegu gazociągu.

§ 20. Usuwanie nieczystości stałych i płynnych.

1. Ustala się w obszarze planu zorganizowany i o powszechnej dostępności system zbierania i wywóz odpadów
o charakterze komunalnym.

2. Ustala się zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się wywóz odpadów komunalnych oraz nieczystości stałych poza obszar planu, w miejsce wyznaczone przez władze gminy.

§ 21. Ciepłownictwo.

1. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych, ekologicznych systemów grzewczych.

§ 22. Telekomunikacja.

1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Sieć telekomunikacyjną ustala się wykonać jako kablową.

3. Na terenie planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ **23.** Na obszarze objętym planem, do czasu realizacji jego ustaleń, utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

Rozdział 2.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ **24.** Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MR.**

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe - tereny zabudowy zagrodowej;

2) dopuszczone:

a) tereny rolne,

b) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) ustala się linię projektowanej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i zgodnie z § 8 , § 9 ;

2) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;

3) ustala się realizację zabudowy zagrodowej na działkach nie mniejszych niż 600m^2, z zastrzeżeniem, że w obrębie jednego siedliska może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

4) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących parterowych garaży i budynków gospodarczych, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 10 m;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej - 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze);

6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 0,9;

7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów ustala się zlokalizować na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony- wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 14 ;

8) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 8 ;

3. W zakresie ochrony środowiska i ochrony zdrowia ludzi:

1) zgodnie z ustaleniami § 1 1 ;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

4. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

1) zgodnie zustaleniami § **14 , § 15 , § 16 , § 17 , § 18 , § 19 , § 20 , § 21 , § 22** ;

2) ustala się obsługę komunikacyjną działki i zabudowy z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;

3) ustala się obsługę poprzez infrastrukturę techniczną z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 25. Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami

i MN, : >MN, 3 MN, 4 MN , 5 MN, 6 MN, ' 7 , 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13MN , 14 MN,
15 MN, 16 MN, 17 MN, 18 MN, 19 MN, 20 MN, 21 MN, 22 MN, 23 MN, 24 MN, 25 MN, 26 MN, 27 MN,
28 MN, 29 MN, 30 MN, 31 MN, 32 MN, 33 MN, 34 MN, 35 MN, 36 MN, 37 MN, 38 MN, 39MN , 40 MN,
41 MN, 42 MN, 43 MN, 44 MN, 45 MN, 46 MN, 47 MN, 48 MN, 49 MN, 50 MN, 51 MN, 52 MN, 53 MN,

54 MN, 55 MN, 56 MN.

1. Przeznaczenie **terenów:**

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczone:

a) dojścia, dojazdy, mała architektura,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) dopuszcza się realizacje budynków mieszkaniowych w formie wolnostojącej i w formie bliźniaczej;

2) ustala się linię zabudowy projektowanej zgodnie z rysunkiem planu i zgodnie z § 8 , § 9 ;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie **0,6;**

4) ustala się zapewnienie w granicach działki **100%** potrzeb parkingowych zgodnie z § **14** :

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż **11** m z możliwością użytkowego wykorzystania poddasza;

6) ustala się maksymalną wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierzoną od najniżej położonego poziomu terenu przy zewnętrznej ścianie budynku nie większą niż 1,20 m;

7) dachy budynków dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe zgodnie z § 8 ;

8) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe;

9) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;

10) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o wysokości obiektów nie więcej niż **6** m, w tym z jedną kondygnacją naziemną dachy dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu **30°- 45°,** z dopuszczeniem jednospadowych lub płaskich i dopuszcza się ich lokalizację w granicy działki;

11) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 8 .

3. W zakresie podziału nieruchomości:

1) zgodnie z § **13** ;

2) nowo tworzone działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż **800** m^2;

3) ustala się front nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejszy niż:

a) **18** m dla zabudowy wolnostojącej,

b) 15 m dla zabudowy bliźniaczej.

4. W zakresie ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

1) zgodnie z ustaleniami § 11 , § 12 ;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

1) zgodnie z ustaleniami § 14 , § 15 , § 16 , § 17 , § 18 , § 19 , § 20 , § 21 , § 22 ;

2) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych i zabudowy z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;

3) ustala się obsługę poprzez infrastrukturę technicznąz istniejącej i projektowanej sieci.

§ **26.** Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MNU.**

1. Przeznaczenie **terenów:**

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;

2) dopuszczone:

a) dojścia, dojazdy, mała architektura,

b) zieleń urządzona,

c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) dopuszcza się realizacje budynków mieszkaniowych i usługowych w formie wolnostojącej i w formie bliźniaczej;

2) ustala się linię zabudowy projektowanej zgodnie z rysunkiem planu i zgodnie z § 8 , § 9 ;

3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalnie 0,6;

4) ustala się zapewnienie w granicach działki 100% potrzeb parkingowych zgodnie z § 14 :

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie więcej niż 11 m z możliwością użytkowego wykorzystania poddasza;

6) ustala się maksymalną wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierzoną od najniżej położonego poziomu terenu przy zewnętrznej ścianie budynku nie większą niż 1,20 m;

7) dachy budynków dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe zgodnie z § 8 ;

8) dopuszcza się lukamy oraz okna połaciowe;

9) zachowuje się istniejącą zabudowę, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;

10) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o wysokości obiektów nie więcej niż 6 m, w tym z jedną kondygnacją naziemną dachy dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu 30° - 45°, z dopuszczeniem jednospadowych lub płaskich i dopuszcza się ich lokalizację w granicy działki;

11) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 8 .

3. W zakresie podziału nieruchomości:

1) zgodnie z § 13 ;

2) nowo tworzone działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 800 m^2;

3) ustala się front nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejszy niż:

a) 18 m dla zabudowy wolnostojącej,

b) 15 m dla zabudowy bliźniaczej.

4. W zakresie ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

1) zgodnie z ustaleniami § 11 , § 12 ;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

1) zgodnie z ustaleniami § 14 , § 15 , § 16 , § 17 , § 18 , § 19 , § 20 , § 21 , § 22 ;

2) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych i zabudowy z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;

3) ustala się obsługę poprzez infrastrukturę techniczną z istniejącej i projektowanej sieci.

§ **27.** Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U.**

1. **Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe - usługi nieuciążliwe;

2) dopuszczone:

a) tereny produkcji nieuciążliwej,

b) realizacja funkcji mieszkaniowej w formie wbudowanej i wolnostojącej budynków, bez wydzielenia osobnych działek, przy czym powierzchnia zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 10% powierzchni całego terenu lub 30% powierzchni budynku, w przypadku realizacji w formie wbudowanej,

c) dojścia, dojazdy, mała architektura,

d) zieleń urządzona,

e) infrastruktura techniczna.

2. **W zakresie warunków urbanistycznych:**

1) ustala się realizację zabudowy usług nieuciążliwych w formie obiektów wolnostojących;

2) ustala się linię zabudowy projektowanej zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem odległości ustalonych w § 8, §9;

3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, o wysokości do 6 m, w postaci jedno kondygnacyjnej;

4) zakaz realizacji zabudowy tymczasowej;

5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 1,0;

6) ustala się zapewnienie w granicach działki budowlanej 100% potrzeb parkingowych zgodnie z § 14 ;

7) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych 12 m i mieszkaniowych l i m ;

8) dla budynków usługowych dopuszcza się stosowanie dominant wysokościowych do 15 m;

9) dachy budynków dwuspadowe, symetryczne, płaskie lub wielospadowe zgodnie z § 8 ;

10) wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierzona od poziomu najniżej położonego projektowanego terenu przy zewnętrznej ścianie budynku nie większa niż 1,20 m;

11) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe;

12) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 8 .

3. **W zakresie scalania i podziału działki:**

1) zgodnie z § 13 ;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2;

3) ustala się front nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejszy niż 20 m.

4. **W zakresie ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:

1) zgodnie z ustaleniami § 11, § 12 ;

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;

5. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

1) zgodnie z ustaleniami § 14 , § 15 , § 16 , § 17 , § 18 , § 19 , § 20 , § 21 , § 22 ;

2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;

3) obsługa infrastrukturą techniczną z istniejącej i projektowanej sieci.

§ 28. Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KI).**

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe - MOP II o funkcji wypoczynkowo-usługowej;

2) dopuszczone:

a) stanowiska postojowe, parkingi,

b) jezdnie manewrowe,

c) urządzenia wypoczynkowe, sanitarne i oświetlenie,

d) obiekty małej gastronomii,

e) stacje paliw,

f) stanowiska obsługi pojazdów,

g) obiekty gastronomiczno-handlowe, informacji turystycznej,

h) obiekty i infrastruktura techniczna,

i) zieleń urządzona,

j) miejsce do kontroli technicznej pojazdów,

k) stanowiska postojowe dla pojazdów przewożących ładunki niebezpieczne;

3) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej.

2. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) ustala się realizację zabudowy usług nieuciążliwych w formie obiektów wolnostojących;

2) ustala się linię zabudowy projektowanej zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem odległości ustalonych w § 8 , § 9 ;

3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, o wysokości do 6 m, w postaci jedno kondygnacyjnej;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 1,0;

5) ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych 12 m;

6) dla budynków usługowych dopuszcza się stosowanie dominant wysokościowych do 15 m;

7) wysokość poziomu podłogi parteru budynku mierzona od poziomu najniżej położonego projektowanego terenu przy zewnętrznej ścianie budynku nie większa niż 1,20 m;

8) dachy budynków dwuspadowe, symetryczne, płaskie lub wielospadowe zgodnie z § 8 ;

9) dopuszcza się lukarny oraz okna połaciowe;

10) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 8 .

3. W zakresie scalania i podziału działki:

1) zgodnie z § 13 ;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2;

3) ustala się front nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejszy niż 20 m.

4. **W zakresie ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:

1) zgodnie z ustaleniami § 1 1 ,

2) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 10% ;

5. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

1) zgodnie z ustaleniami § 14 , § 15 , § 16 , § 17 , § 18 , § 19 , § 20 , § 21 , § 22 ;

2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg oznaczonych na rysunku planu;

3) obsługa infrastrukturą techniczną z istniejącej i projektowanej sieci.

§ **29.** Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RU - 2RU.**

1. **Przeznaczenie terenów:**

1) podstawowe - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych;

2) dopuszczone:

a) grunty rolne bez zabudowy,

b) infrastruktura techniczna.

2. **W zakresie warunków urbanistycznych:**

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z prawem do działań remontowych, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany;

2) ustala się realizację zabudowy zagrodowej na działkach nie mniejszych niż 1500m^2, z zastrzeżeniem, że w obrębie jednego siedliska może być zrealizowany jeden budynek mieszkalny;

3) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących parterowych garaży i budynków gospodarczych, których maksymalna wysokość nie może przekraczać 10 m;

4) w budynkach mieszkalnych zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 12 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze);

6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 0,8;

7) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów ustala się lokalizować na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony, wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 14 ;

8) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 8 .

3. **W zakresie scalania i podziału dziatek:**

1) zgodnie z ustaleniami § 13 ;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m^2;

2) ustala się front nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejszy niż 25 m.

4. **W zakresie ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi**:

1) zgodnie z ustaleniami § 1 1 ;

2) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 50%.

5. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**

1) zgodnie z ustaleniami § 14 , § 15 , § 16 , § 17 , § 18 , § 19 , § 20 , § 21 , § 22 ;

2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg wskazanych na rysunku planu;

3) obsługa infrastrukturą techniczną z istniejącej i projektowanej sieci.

§ **30.** Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 USU.**

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe - tereny usług sportu i rekreacji oraz inne usługi;

2) dopuszczone:

a) mieszkanie właściciela działki budowlanej wbudowane w obiekt usługowy,

b) drogi wewnętrzne,

c) infrastruktura techniczna,

d) zieleń towarzysząca.

2. W zakresie warunków urbanistycznych :

1) ustala się linię zabudowy projektowanej zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem odległości ustalonych w § 8 , § 9

2) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0,

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) 15 m dla budynków usługowych, ale nie więcej niż 3 kondygnacje,

b) 6 m dla budynków gospodarczych, ale nie więcej niż 1 kondygnacja;

4) geometria dachów dla zabudowy zgodnie z § 8 ;

5) ustala się kolorystykę budynków zgodnie z § 8 .

6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów zlokalizowane na terenie działki budowlanej, na której obiekt będzie wznoszony wg minimalnego wskaźnika ustalonego w § 14 .

3. W zakresie scalanie i podziału działek:

1) zgodnie z ustaleniami § 13 ;

2) ustala się minimalną powierzchnię nowo tworzonych działek budowlanych nie mniejszą 1500 m^2**;**

4. Ustala się front nowo tworzonej działki budowlanej nie mniejszy niż 25 m.

5. W zakresie ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

1) zgodnie z ustaleniami § 11 , § 12 ;

2) ustala się minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 30%.

6. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:

1) zgodnie z ustaleniami § 14 , § 15 , § 16 , § 17 , § 18 , § 19 , § 20 , § 21 , § 22 ;

2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg, wskazanych na rysunku planu;

3) obsługa infrastrukturą techniczną z istniejącej i projektowanej sieci.

§ **31.** Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **IR, 2R, 3R.**

1. Przeznaczenie terenów:

1) podstawowe - tereny rolnicze;

2) dopuszczone:

a) istniejące zabudowa zagrodowa i obsługi produkcji rolnej,

b) drogi śródpolne, ciągi spacerowe, szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe,

c) istniejące ciągi infrastruktury technicznej z możliwością modernizacji, przebudowy i remontu.

2. **W zakresie warunków urbanistycznych:**

1) zakaz nowej zabudowy;

2) dopuszcza się adaptacje istniejącej zabudowy zagrodowej o charakterze kolonii i przysiółków;

3) zakazuje się niszczenia śródpolnych zadrzewień i zakrzewień.

3. **W zakresie ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:**

1) zgodnie z ustaleniami § l 1 ;

2) powierzchnia biologicznie czynna działek z zabudową zagrodową nie mniejsza niż 90% powierzchni działki.

4. **W zakresie zasad obsługi infrastruktury:**

1) zgodnie z ustaleniami § 14 , § 15 , § 16 , § 17 , § 18 , § 19 , § 20 , § 21 , § 22 ;

2) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg oznaczonych na rysunku planu;

3) obsługa infrastrukturą techniczną z istniejącej i projektowanej sieci.

§ **32.** Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **lLs, 2 Ls, 3Ls :**

1. Przeznaczenie **terenów:**

1) podstawowe - lasy bez prawa zabudowy;

2) dopuszczone - funkcja rekreacyjna.

2. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się realizację szlaków turystycznych i dydaktycznych pieszych i rowerowych;

3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury niezwiązanych z gruntem, obsługujących szlaki piesze i rowerowe;

4) zakazuje się realizacji szlaków motorowych;

5) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planami urządzenia lasów;

6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. W zakresie ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

1) zgodnie z ustaleniami § l 1 ;

2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu.

§ **33.** Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 WsZ, 2 WsZ, 3 WsZ, 4 WsZ, 5 WsZ, 6 WsZ,** 7 **WsZ, 8 WsZ,** 9 **WsZ , 10 WsZ, 11 WsZ, 12 WsZ, 13 WsZ, 14 WsZ, 15 WsZ, 16 WsZ.**

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny wód śródlądowych i zieleni towarzyszącej.

2. W zakresie warunków urbanistycznych:

1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 90% powierzchni każdego terenu WsZ;

2) zakazuje się urządzeń, budowli, a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.

3. W zakresie ochrony środowiska, krajobrazu kulturowego, dóbr kultury i ochrony zdrowia ludzi:

1) zgodnie z ustaleniami § 11 , § 12 ;

2) ustala się zachować funkcje melioracyjne rowów; dopuszcza się korektę ich przebiegu, a w szczególności korekty linii brzegowej stawów, pod warunkiem potrzeb środowiskowych i kulturowych przestrzeni oraz krajobrazu kulturowego.

Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 34. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) 20 % dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, U;

2) 0,01% dla pozostałych terenów.

§ 35. Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a niezakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 36. W granicach obszaru objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr RG-XXXVII/271/05 Rady Gminy Sitkówka - Nowiny z dnia 27 października 2005 r.

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

§ 38. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sebastian Nowaczkiewicz

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 5 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sitkówka-Nowiny, pod nazwą "Sołectwo Szewce - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - plan **D",** 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 5 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 5 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 5 do mpzp nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym i tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa w uzasadnieniu.

Przewodniczący Rady Gminy

Sebastian Nowaczkiewicz