

URBS - Planowanie Przestrzenne spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą ul. Traktorowa 43 lok. 2, 91-117 Łódź, KRS 0000682414, NIP 947-199-10-12, REGON 367545353
adres do korespondencji: ul. Telefoniczna 46F, 92-016 Łódź, tel. +48 509 959 368, email: biurogard@gmail.com

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI BRZÓSTOWA, W GMINIE ĆMIELÓW

PROJEKT PLANU

podstawa opracowania: *umowa Nr UAN/6721/I/2022 zawarta w dniu 12 sierpnia 2022 r.
z Gminą Ćmielów*

autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – główny projektant planu

lic. **Piotr Pacan** – projektant planu

Łódź, luty 2024 r.

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Ćmielowie
z dnia ... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Brzóstowa, w gminie Ćmielów**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ćmielów uchwalonego uchwałą Nr XXIII/184/2008 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 25 września 2008 r., zmienionego uchwałą Nr XXIII/193/2012 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 28 grudnia 2012 r., uchwałą Nr XXIV/203/2013 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 24 stycznia 2013 r. oraz uchwałą Nr LXXII/486/2023 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 10 sierpnia 2023 r., Rada Miejska w Ćmielowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Brzóstowa, w gminie Ćmielów, zwany dalej planem.

2. Uchwala dotyczy części obszaru gminy Ćmielów, według granic określonych w załączniku graficznym do Uchwały Nr LIII/348/2022 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Brzóstowa, w gminie Ćmielów.

3. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie 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 – stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi, granicy działki lub innego obiektu;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie kategorie przeznaczenia terenu, z których wynikają funkcje budynków, obiektów i lokali w tym terenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem i symbolem literowym wyróżniającymi go spośród innych terenów.

§ 3. 1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochronna 20,0 m od granicy obszaru kolejowego;
- 6) wymiarowanie (określone w metrach).

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 3 mają charakter wyłącznie informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług z zakresu bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji – oznaczony symbolem **UB-UA**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony symbolem **KR**;
- 3) teren komunikacji kolejowej i szynowej – oznaczony symbolem **KK**;
- 4) teren pompowni ścieków – oznaczony symbolem **IKP**.

§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:
 - a) nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - b) dopuszcza się, z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego, wysunięcie przed linię zabudowy takich elementów budynku jak: balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy – maksymalnie o 1,5 m;
- 2) w zakresie kolorystyki budynków i pokryć dachów:
 - a) nakaz stosowania na elewacjach budynków materiałów w kolorach bieli i szarości, z elementami w kolorach niebieskiego i błękitu,
 - b) zalecenie stosowania pokryć dachowych w kolorze grafitu,
 - c) dopuszczenie stosowania w wykończeniu elewacji i dachów kolorystyki związanej z barwami instytucji, jej znakiem graficznym lub logo.

§ 6. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz prowadzenia działalności, lokalizowania inwestycji oraz wprowadzania elementów zagospodarowania, które mogłyby negatywnie oddziaływać na położony w sąsiedztwie terenu objętego planem obszar Natura 2000 – Dolina Kamiennej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do ziemi, wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) nakaz zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 7. W obszarze objętym planem ustala się następujące szczegółowe zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określa się:
 - a) minimalną powierzchnię działek: 2000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek: 20 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 85 stopni do 95 stopni;
- 3) dopuszcza się parametry niższe niż określone w pkt 2 dla działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

§ 8. W obszarze objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy dokonać odpowiednich zgłoszeń – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;

- 2) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, prawidłowego działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego w granicach wskazanej na rysunku planu strefy ochronnej 20,0 m od granicy obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 9. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących – drogi powiatowej nr 0691T i drogi wojewódzkiej nr 755;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym zapewniają:
 - a) droga powiatowa nr 0691T, kierunek Piaski Brzostowskie,
 - b) droga wojewódzka nr 755, relacji Ostrowiec Świętokrzyski-Kosin.

§ 10. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci systemów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, a także budowy nowej, w powiązaniu z układem zewnętrznym sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę w oparciu o istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową,
 - b) budowa sieci wodociągowej o minimalnej średnicy – DN 80,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych – nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy – DN 100;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zagospodarowanych zielenią bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem ich zagospodarowania w granicach własnej nieruchomości,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków na sąsiadujący z obszarem planu obszar kolejowy oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
 - d) budowa sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy – DN 100;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz przewodowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) budowa sieci gazowej o minimalnej średnicy – DN 32,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) jako podstawowe źródło ciepła wskazuje się indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) realizacja sieci elektroenergetycznej o minimalnych parametrach – 0,23 kV,
 - c) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych oraz odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej - obsługa z sieci kablowej za pośrednictwem przewodów telekomunikacyjnych lub z sieci bezprzewodowej za pomocą zewnętrznych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami – obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

§ 11. Stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty od **wzrostu wartości nieruchomości** w związku z uchwaleniem planu miejscowego ustala się w wysokości: 0,1%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.UB-UA** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług z zakresu bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,05,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków - 12 m,
 - dla obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – 25 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy masztów, wież antenowych i linii elektroenergetycznych,
 - f) dachy - płaskie albo dwuspadowe lub wielospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci 45 stopni,

- g) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 5 miejsc na 200 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc do parkowania, o których mowa w tiret pierwsze,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających terenu – od 6,5 m do 10,5 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników i oznakowań służących realizacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej i szynowej;
- 2) w granicach terenu 1KK obowiązują przepisy odrębne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizowania budynków.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IKP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz lokalizowania budynków.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ćmielowa.

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