

RADA MIEJSKA w Ćmielowie

UCHWAŁA Nr XXXVIII/277/2009 RADY MIEJSKIEJ W ĆMIELOWIE z dnia 4 listopada 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Piaski Brzostowskie gmina Ćmielów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) oraz art. 20 ust 1 i art. 29 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; 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), po przedłożeniu przez Burmistrza Ćmielowa, projektu zmiany nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Piaski Brzostowskie, Rada Miejska w Ćmielowie uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy wprowadzające

§ 1. Uchwala się zmianę nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Piaski Brzostowskie, zwaną dalej „zmianą planu”.

§ 2. Zmiana planu obejmuje granice określone w uchwale Nr XXIV/189/2009 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 29 października 2008r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Piaski Brzostowskie dla działki nr 116 oraz uchwale nr XXVII/208/2008 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 04 grudnia 2008r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/189/2008 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 29 października 2008r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Piaski Brzostowskie.

§ 3. Integralne części uchwały stanowią:

1. Rysunek zmiany planu - załącznik Nr 1 do uchwały – plansza podstawowa, wykonana na mapie w skali 1:1000 - kompilacja elektroniczna map ewidencyjnych uzyskanych z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostrowcu Św., określający:
 - granice terenu objętego planem,
 - ściśle określone linie rozgraniczające tereny,
 - przeznaczenie terenów, określone symbolami literowo-cyfrowymi,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu - załącznik Nr 2 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w zmianie planu, należących do zadań własnych gminy - załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 4. 1. Opracowanie niniejszej zmiany planu zostało poprzedzone „Opracowaniem ekofizjograficznym dla gminy i miasta Ćmielowa”, określającym podstawowe uwarunkowania wynikające z zasobów środowiska naturalnego i ich ochrony, w obrębie terenu objętego zmianą planu i uwzględnione w niniejszej zmianie planu.

2. Opracowywana równoległe z niniejszą zmianą planu, prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu, stanowiąca ocenę przyjętych rozwiązań, została poddana procedurze opiniowania i wyłożenia do publicznego wglądu równoległe z projektem zmiany planu.
3. Opracowana została prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, oceniająca skutki ekonomiczne podjęcia niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Celem zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, w granicach określonych w § 2, uwzględniających uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ćmielów, określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ćmielów” - zmianą studium, uchwalonym uchwałą Nr XXIII/184/2008 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 25 września 2008 r.; wynikające z:

- uwarunkowań zewnętrznych rozwoju miasta i gminy Ćmielów;
- zasobów i ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- dotychczasowego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy;
- potrzeb rozwojowych gminy zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej.

2. Niniejsza zmiana planu jest zgodna ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ćmielów” - zmiana studium, uchwalonym uchwałą Nr XXIII/184/08 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 25 września 2008 r.

§ 6. Przedmiotem ustaleń planu są:

- Tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej- oznaczone na rysunku planu symbolem „RM/MN”;

dla którego ustala się:

- przeznaczenie terenu ;
- linie rozgraniczające tereny o ściśle określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i maksymalne wskaźniki powierzchni zabudowy;
- zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane;
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- tymczasowe sposoby użytkowania terenu.

§ 7. 1. Ustalenia zawarte w niniejszej uchwale stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego zmianą planu.

2. Ustalenia ogólne zmiany planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi, poszczególnych terenów i infrastruktury technicznej, stanowią integralną część ustaleń zmiany planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszą zmianą planu.

3. W razie wystąpienia wątpliwości lub niejednoznaczności przy odczytywaniu ustaleń zmiany planu, niezbędne jest zasięgnięcie opinii urbanistycznej. Opinia urbanistyczna nie zwalnia od przestrzegania przepisów szczególnych, a o jej niezbędności rozstrzyga w trybie roboczym, organ uprawniony do podejmowania decyzji w oparciu o ustalenia niniejszej zmiany planu.
4. Zmiana przepisów szczególnych lub instytucji związanych z treścią ustaleń zmiany planu nie powoduje potrzeby zmiany planu, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty. W sprawach kontrowersyjnych należy uzyskać opinię urbanistyczną.
5. Dla spraw nie uregulowanych ustaleniami niniejszej zmiany planu należy stosować ogólnie obowiązujące przepisy szczególne.

§ 8. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące zmiany nr 1 planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Ćmielowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;
- terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, zawarty w liniach rozgraniczających i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- ściśle określonej linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą różne przeznaczenie terenów lub ustalającą podział wewnętrzny tych terenów, która nie może być przesunięta w toku realizacji planu, z wyjątkiem przypadków wynikających z ustaleń niniejszego planu;
- przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno

przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, obejmujące nie mniej niż 70 % powierzchni danego terenu;

- przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności w zakresie handlu detalicznego, małej gastronomii, usług rzemieślniczych (fryzjer, kosmetyczka, krawiec, szklarz, szewc, fotograf, introligator, poligrafia, itp.) projektowanie, doradztwo, wypożyczanie, naprawy i konserwacja sprzętu AGD, RTV i inne, które mogą być lokalizowane w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych;
- wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny % powierzchni działki, przewidziany do zabudowy kubaturowej, bez powierzchni stanowiącej elementy zagospodarowania działki t.j. komunikacja wewnętrzna, urządzenie terenu itp.;
- studium - należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ćmielów”, o którym mowa w § 5;
- opinii urbanistycznej - należy przez to rozumieć specjalistyczną opinię, odnoszącą się do zagadnień zagospodarowania przestrzennego, wydaną przez osobę posiadającą uprawnienia urbanistyczne.

§ 9. Obszar objęty zmianą planu stanowi teren częściowo zabudowany, dla którego nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 10. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się obowiązek podporządkowania realizacji wszystkich inwestycji do potrzeby:

- ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i walorów architektoniczno-krajobrazowych terenu gminy;
- ochrony i racjonalnego wykorzystywania zasobów środowiska przyrodniczego;
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- ekonomicznego gospodarowania przestrzenią i zasobami infrastruktury technicznej;
- sukcesywnej poprawy warunków zamieszkiwania na terenie gminy.

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym przyjmuje się do zachowania z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania i uzupełniania nowymi budynkami; pozostałe obiekty w złym stanie technicznym przeznacza się do sukcesywnej wymiany, na warunkach określonych w niniejszym planie.
2. Zaleca się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej, usługami wzbogacającymi infrastrukturę społeczną i ekonomiczną, pod warunkiem nie pogarszania warunków życia mieszkańców w zakresie czystości powietrza, hałasu, zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, eliminowania nieprawidłowości w funkcjonowaniu układu przestrzennego; oraz sukcesywne uzupełnianie i wyposażanie terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
3. W projektach budowlanych nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych należy uwzględnić potrzebę właściwego kształtowania zabudowy poprzez zastosowanie zwartych form przestrzennych, zharmonizowanych z otoczeniem, nawiązujących charakterem i skalą do tradycji regionalnych.
4. Wysokość projektowanych i przebudowywanych budynków należy ograniczyć:
 - mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkaniowe w drugiej kondygnacji nadziemnej;
 - gospodarczych, garaży i budynków produkcyjnych do jednej kondygnacji nadziemnej, w wysokości dostosowanej do programu i technologii inwestycji;
 - usługowych do jednej (w uzasadnionych przypadkach do dwóch) kondygnacji nadziemnych;
5. Należy stosować dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe z możliwością zastosowania naczółków i przyczółków oraz poszerzonych okapów; niedopuszczalne jest

- stosowanie form i detali architektonicznych typu schodkowe zakończenie ścian szczytowych, zastosowanie w elewacjach lusterek, stłuczki porcelanowej i szklanej itp.
6. Należy zapewnić dbałość o estetykę wykończenia elewacji, stosowanie materiałów wykończeniowych rodzimego pochodzenia, zarówno w bryłach budynków, ogrodzeniach i elementach małej architektury towarzyszącej zabudowie oraz stosowanie stonowanej kolorystyki zabudowy preferującej barwy naturalne: biel, beże, brązy, rudości, zielenie, z dopuszczeniem pojedynczych elementów kontrastowych wynikających z barw lub logo firmy usługowej czy produkcyjnej. Zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych, prefabrykowanych od strony dróg publicznych i terenów potencjalnych przestrzeni publicznych.
 7. Zaleca się, w przypadku nowych lokalizacji, stosowanie ujednoliconych projektów budowlanych w obrębie kilku sąsiadujących ze sobą działek, części osiedli mieszkaniowych.
 8. Ustala się obowiązek realizacji przy nowych obiektach kubaturowych zieleni wysokiej na obrzeżach inwestycji, a w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjnych i usługowych, obowiązkowe opracowanie w projekcie budowlanym, projektu zieleni, uwzględniającego ochronę walorów krajobrazowych i estetycznych terenu inwestycji.
 9. W zagospodarowaniu działek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usługowych, należy przewidzieć minimum 30 % powierzchni biologicznie czynnej.
 10. Wydzielanie nowych działek pod zabudowę musi uwzględniać potrzebę zapewnienia dojazdów i powstawania działek o parametrach umożliwiających swobodną lokalizację zabudowy, nie mniejszych niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - dla działek w zabudowie wolnostojącej - 800 m² powierzchni działki, - 18,0 m szerokości działki,
 - dla działek w zabudowie bliźniaczej - 700 m² powierzchni działki, - 12,0 m szerokości działki,
 - dla działek w zabudowie zwartej - 450 m² powierzchni działki, - 8,0+9,0 m szerokości działki,
 - b) dla zabudowy zagrodowej, usługowej i produkcyjnej w dostosowaniu do programu inwestycji, uwzględniającym oszczędne gospodarowanie przestrzenią;
oraz stosowanie w zagospodarowaniu działek nieprzekraczalnych wskaźników powierzchni zabudowy:
 - 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla pozostałych zgodnie z programem inwestycji z zachowaniem minimum 30 % powierzchni biologicznie czynnej.
 11. Nie wyznacza się w planie przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; terenem mogącym stanowić takie przestrzenie jest podstawowy układ komunikacyjny w liniach rozgraniczających wraz z przedpolami działek usługowych i mieszkalno-usługowych, które należy kształtować zgodnie z ustaleniami dotyczącymi układu komunikacyjnego z zapewnieniem dbałości o ich wygląd estetyczny, uzyskany poprzez zastosowanie w projekcie i zagospodarowaniu terenu:
 - estetycznych rozwiązań nawierzchni ciągów pieszych i pieszojezdnych,
 - atrakcyjnych form zieleni niskiej i wysokiej,
 - małej architektury, elementów wody, rzeźby,
 - jednolitego systemu oświetleniowego, w tym eksponujące elementy wymagające ekspozycji,
 - ujednoliconego systemu pojemników na śmieci, ławek, kiosków usługowo-handlowych, punktów informacyjno-reklamowych itp.
 12. Ustala się następujące zasady umieszczania reklam i innych oznaczeń informacyjnych:
 - reklamy i inne oznaczenia informacyjne, lokalizowane na budynkach lub w granicach działek powinny stanowić integralną część projektu elewacji budynku lub zagospodarowania działki i dotyczyć funkcji obiektu, na którym są umieszczane,
 - reklamy i inne oznaczenia informacyjne nie powinny przesłaniać detalu architektonicznego, ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń budynku ani ograniczać komunikacji kołowej i pieszej,
 - tymczasowe ogrodzenia placów budów mogą być wykorzystywane do celów reklamowych, tylko do czasu trwania budowy,
 - reklamy i inne oznaczenia informacyjne nie związane z funkcją konkretnych obiektów mogą być lokalizowane na specjalnie wytypowanych miejscach potencjalnej przestrzeni publicznej w sposób nie kolidujący z jej zagospodarowaniem, w formie kompozycji przestrzennej lub plastycznej oraz poza terenami potencjalnej zabudowy.
 13. Ustala się następujące zasady dokonywania podziału nieruchomości:

- a) działki budowlane, powstałe w wyniku wtórnego podziału lub łączenia działek istniejących muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową zgodną z ustaleniami zmiany planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- b) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub łączenie, jest możliwy po ustanowieniu służebności drogowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- c) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności (łączenie działek) w ramach tego samego terenu, o ile przepisy szczegółowe nie mówią inaczej,
- d) na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się łączenie i podział nieruchomości przy zachowaniu szerokości frontu działek od 7,0 m do 30,0 m; powierzchni działek od 800 m² do 10000 m²; kąta położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego od 45° do 90°,
- e) regulacja granic własności w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów może nastąpić w ramach czynności cywilno-prawnych,

§ 12. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny wymagające scaleń i podziału nieruchomości w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst z 2004r. Dz. U, Nr 216, poz. 2603 z późniejszymi zmianami).

§ 13. W granicach terenów przewidzianych ustaleniami planu, do docelowego wykorzystania innego niż rolnicze, do czasu realizacji funkcji wynikającej z planu, przewiduje się dotychczasowe wykorzystanie terenu, bez możliwości lokalizacji zabudowy tymczasowej, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów na cele inne niż określone w planie, o ile możliwość tymczasowego innego użytkowania, nie wynika z ustaleń szczegółowych planu.

§ 14. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

1. Na terenie objętym niniejszym planem wszelkie działania inwestycyjne podlegają obowiązkowi racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, uwzględniając:
 - zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miejscowości, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami, rozwiązań komunikacyjnych oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
 - oszczędne korzystanie z terenu przy realizacji wszelkich inwestycji,
 - konieczność ochrony wód, powietrza i ziemi przed zanieczyszczeniem,
 - konieczność racjonalnego gospodarowania kopalinami mineralnymi,
 - zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska,
 - ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,
 - przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego.
2. Na terenie planu, oprócz podanych powyżej, następujące ograniczenia:
 - zakaz lokalizacji wysypisk odpadów i wylewisk nie zabezpieczonych przed przenikaniem do podłoża,
 - zakaz budowy rurociągów transportujących substancje niebezpieczne dla środowiska, przeładunków,
 - nakaz kontroli intensywnej produkcji rolniczej,
 - ograniczenie bezściółkowej hodowli zwierząt,
 - likwidacja dzikich wysypisk odpadów,
 - nakaz stosowania środków ochrony roślin o okresie połowicznego rozpadu w glebie, krótszym niż 6 miesięcy,
 - nakaz badania oddziaływania na wody podziemne środków ochrony stosowanych przy nawożeniu lasów,
 - nakaz stosowania nawozów w dawkach i terminach umożliwiających pełne wykorzystanie przez rośliny,

3. Dla terenów zabudowy obowiązują wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178, poz. 1841).

Ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:

- a) wyznacza się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym:
- o dla hałasu komunikacyjnego w czasie całej pory dziennej i nocnej:
 - $LAT^{(D/N)} = 55/50$ dB - w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej,
 - $LAT^{(D/N)} = 60/50$ dB - w zabudowie jednorodzinnej z usługami,
 - o dla pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu - w czasie 8-miu godzin pory dziennej i jednej godziny w nocy:
 - $LAT^{(D/N)} = 45/40$ dB - na granicy terenów usługowych z zabudową jednorodziną,
- b) w projektowaniu i realizacji nowej zabudowy, wymagającej komfortu akustycznego, należy stosować zasady akustyki architektonicznej i urbanistycznej.

§ 15. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Na terenie objętym planem, nie wyznacza się terenów udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz obszarów czy budynków objętych ochroną konserwatorską.

§ 16. W granicach planu wprowadza się następujące ograniczenia spowodowane istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym i gazyfikacją o znaczeniu ponad gminnym i lokalnym:

1. Wnoszenie nowych obiektów w pobliżu istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych winny uwzględniać obowiązujące normy, przepisy i zarządzenia szczególne.
2. Każde zbliżenie lub skrzyżowanie drogi z linią elektroenergetyczną dowolnego wysokiego napięcia musi być uzgodnione z zarządzającym tą siecią, w celu określenia warunków technicznych umożliwiających takie zbliżenie lub skrzyżowanie.
3. Wzdłuż ciągów linii elektroenergetycznych napowietrznych 15 kV zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach nie mniejszych niż 7,5 m od osi istniejących i projektowanych linii. Ewentualne zbliżenie obiektu do linii 15 kV należy uzgodnić z jednostką eksploatującą linię, w celu ustalenia możliwości zbliżenia i określenia warunków technicznych umożliwiających to zbliżenie. W pasach ochronnych linii dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.
4. Dla zapewnienia bezpieczeństwa od istniejących i projektowanych napowietrznych linii 15 kV konieczne jest zastosowanie w konstrukcjach linii odpowiedniego zabezpieczenia przewodów przed zerwaniem (m.in. przez przebudowę istniejącej linii przebiegającej przez teren objęty planem, przewidziany do zainwestowania) oraz wybudowanie uzemień ochronnych, zgodnie z odpowiednimi normami i wytycznymi technicznymi, w zależności od usytuowania linii w stosunku do projektowanego zainwestowania terenu.
5. Dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległości nie mniejszych niż:
 - 15,0 m od ścian zewnętrznych budynku stacji wewnętrznej,
 - 5,0 m od obrysu transformatora w stacji napowietrznej - słupowej.Ewentualne zbliżenie zabudowy do stacji wewnętrznej może nastąpić za zgodą i na warunkach odpowiedniej jednostki straży pożarnej i zarządzającego stacją transformatorową.
6. Wzdłuż projektowanych gazociągów sieci rozdzielczej przewiduje się strefę kontrolną o szerokości 1m, w obszarze wyznaczonym po obu stronach gazociągu. W strefie kontrolowanej operator podejmuje czynności w celu zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.

§ 17. Na obszarze planu ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem, jak również ruchu tranzytowego, stanowi system istniejący dróg i ulic zlokalizowanych w granicach planu.
2. W granicach planu nie wyodrębnia się dróg, obsługa komunikacyjna poprzez istniejącą drogę powiatową nr T 0691.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejących ulic:

Klasa drogi (ulicy)	Odległość linii zabudowy (m)
Droga Powiatowa nr T 0691	10 – od granicy działki

4. W granicach poszczególnych terenów przewidzianych do zainwestowania należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych i garażowych, przyjmując jako minimalne następujące wskaźniki ilościowe:

- dla terenów zabudowy usługowej - 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
- dla terenów zabudowy produkcyjnej, magazynowo - składowej i działalności gospodarczej - 2 miejsc na 100 m² powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem dodatkowych potrzeb wynikających z charakteru inwestycji, potrzeb technologicznych, zasad obsługi komunikacyjnej wewnętrznej itp.
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej - 1 miejsce na jedno mieszkanie – dom indywidualny,

§ 18. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1. Elektroenergetyka

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- Dla istniejącej i projektowanej zabudowy oznaczonych symbolem „RM/MN” jak dotychczas z istniejących linii napowietrznych i stacji transformatorowych.
- Lokalizacja projektowanych budynków w pobliżu istniejących linii napowietrznych 15 kV wymaga zachowania odległości od osi linii wynoszącej 7,5 m w jedną i drugą stronę, wynikającą z przepisów szczególnych PN-E-05-100-1:1998. Odległość ta może być zmniejszona na podstawie porozumienia z Rejonem Energetycznym w Staszowie.
- Wnoszenie nowych obiektów w pobliżu istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych winny uwzględniać obowiązujące normy, przepisy i zarządzenia szczególne.

2. Telekomunikacja

Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- Abonenci projektowanej zabudowy, obsługiwani będą przez centralę cyfrową w Ćmielowie T.P. S.A. lub przez operatora niezależnego systemem przewodowym lub radiowym.
- Miejscowość Piaski Brzostowskie jest w zasięgu działania Telefonii Komórkowej.

3. Gospodarka ściekowa

Ustala się, że odbiornikiem ścieków sanitarnych z obszaru opracowania będzie biologiczno – mechaniczna oczyszczalnia ścieków dla miasta Ostrowca posiadająca rezerwę przepustowości.

Dopuszcza się możliwość gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych z dowozem do punktów zlewnych lub punktów zlewnych na kanalizacji sanitarnej miasta Ćmielowa.

4. Zaopatrzenie w gaz

Ustala się, że obszar opracowania zasilany będzie w gaz z sieci średnioprężnej i niskoprężnej, poprzez jej rozbudowę.

Planowana lokalizacja obiektów budowlanych w zbliżeniu do istniejącej sieci rozdzielczej winna odpowiadać warunkom technicznym bezpiecznej eksploatacji sieci gazowych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe Dz. U. Nr 139 z dnia 07.12.2001r, poz. 1055.

Wzdłuż projektowanych gazociągów sieci rozdzielczej przewiduje się strefę kontrolną o szerokości 1m, w obszarze wyznaczonym po obu stronach gazociągu. W strefie kontrolowanej operator podejmuje czynności w celu zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.

5. Zaopatrzenie w ciepło

Dopuszcza się na obszarze opracowania pokrycie potrzeb cieplnych mieszkańców i innych jednostek usługowych publicznych i technicznych poprzez indywidualne systemy grzewcze wykorzystujące jako czynnik grzewczy: gaz, olej opałowy, węgiel, koks i inne.

Preferuje się wykorzystanie gazu jako czynnika grzewczego dla lokalnego systemu zaopatrzenia w ciepło i ciepłą wodę użytkową.

6. Zaopatrzenie w wodę

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się, że podstawowy z źródłem pokrycia bilansowych potrzeb będzie istniejący wodociąg, który nie wymaga rozbudowy i całkowicie pokrywa potrzeby terenu objętego zmianą.

7. Gospodarka odpadami

Składowanie odpadów stałych przewiduje się na terenie posesji prywatnych przy zabudowie jednorodzinnej w pojemnikach $V=110$ l, a przy zabudowie usługowej na wydzielonych placach gospodarczych w pojemnikach $V=1100$ lub $V=2200$ l przeznaczonych na ten cel. Będą one okresowo opróżniane, a odpady wywożone na miejskie składowisko na warunkach ustalonych przez Urząd Miasta.

8. Gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi

Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) z dróg, parkingów, terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej po podczyszczeniu do istniejących cieków wodnych, rowów z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych warunkach określonych przez gestora sieci.

§ 19. W zagospodarowywaniu terenu objętego planem należy uwzględniać wymogi obrony cywilnej dotyczące w szczególności:

- przewidywania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwości adaptacji pomieszczeń piwnicznych i innych dla potrzeb realizacji ukryć przed promieniowaniem jonizującym, realizowanych w okresie specjalnym przez właścicieli posesji w oparciu o wydane instrukcje;
- przewidywania dla nowoprojektowanych obiektów usługowych, użyteczności publicznej i przemysłowych, budowę budowli ochronnych (schronów i ukryć), na etapie projektu budowlanego, a dla istniejących opracowania stosownych aneksów do dokumentacji budowlanej;
- zapewnienia zasilania wszystkich obiektów ważnych z obronnego punktu widzenia; w energię, wodę, gaz z dwóch niezależnych źródeł zasilania, w miarę istniejących możliwości;
- dążenia do pokrycia terenu gminy syrenami elektrycznymi dla celów alarmowych oraz włączenia ich do radiowego systemu sterowania i powiadamiania mieszkańców w przypadku zagrożeń (słyszalność syren do 300 m w zabudowie zagęszczonej), lokalizacji syreny alarmowej wymaga rejon skupionej zabudowy;
- przysposabiania do potrzeb zaciemniania i wygaszania modernizowanej, rozbudowywanej i budowanej nowej instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR/MN.

2. Dla terenu ustala się jako przeznaczenie podstawowe - lokalizacja zabudowy zagrodowej służącej zamieszkiwaniu, produkcji i obsłudze gospodarki rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej i hodowlanej oraz zabudowy jednorodzinnej, indywidualnej.
3. Przeznaczenie dopuszczalne - lokalizacja usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące, usług produkcyjnych, rzemiosła, obsługi turystyki, infrastruktury technicznej, garaży, parkingów, zieleni, których uciążliwość nie wykracza poza granice własności.
4. Wydzielanie działek zabudowy jednorodzinnej i usług podstawowych należy wykonywać w pasie terenu, bezpośrednio zlokalizowanego w sąsiedztwie dróg publicznych i dróg wewnętrznych obsługujących teren.
5. Budynki gospodarcze i produkcyjne o charakterze uciążliwym należy lokalizować na zapleczach działek siedliskowych, poza pasem terenu potencjalnej lokalizacji części mieszkaniowej zabudowy, lub w inny sposób nie ograniczający komfortu zamieszkiwania w pasie potencjalnej strefy mieszkalnej.
6. Dopuszcza się lokalizację budynków, odbudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3,0 m, a nie mniejszej niż 1,5 m w sytuacji istniejących działek węższych niż określone w ustaleniach ogólnych, nie posiadających realnej możliwości ich poszerzenia, niezależnie od terminu realizacji zabudowy na działce sąsiadującej, pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy w granicach działek sąsiadujących. Dopuszcza się również lokalizację sieci urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Obsługa komunikacyjna terenu drogi zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów..
8. W zabudowie i zagospodarowaniu działek należy uwzględniać ustalenia ogólne planu, w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom i funkcji terenu.
9. Forma nowych budynków dostosowana winna być do architektury regionalnej i lokalnych tradycji:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie powinna przekraczać 2,5 kondygnacji (8 m do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy dachu),
 - b) wskazany rzut poziomy prostokątny budynku z dopuszczeniem ryzalitów, ganków i werand,
 - c) dachy wypuszczone poza ściany szczytowe, kąt nachylenia od 30 do 75% z tolerancją około 15%. Dopuszcza się odstępstwa od tych zasad w przypadkach zastosowania ścian ogniowych,
 - d) wskazane ciemne kolory pokrycia dachów,
 - e) nowe budynki gospodarcze, usługowe oraz rozbudowa i przebudowa istniejących budynków należy kształtować z zachowaniem przepisów szczególnych,
 - f) wysokość budynków gospodarczych oraz związanych z działalnością usługową ustala się maksymalnie 1,5 kondygnacji liczonych od poziomu terenu do okapu dachu,
 - g) o maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy netto w wysokości - 0,7 (stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się i projektowanych na działce w obrysie zewnętrznym murów do powierzchni działki),
10. Warunki z zakresu ochrony środowiska dla wyznaczonego terenu ustala się analogicznie jak określono w § 14 niniejszej uchwały.

Rozdział IV

Przepisy szczególne

§ 21. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

RM/MN – 30%

Rozdział V

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ćmielowa.

§ 23. Zobowiązuje się Burmistrza Ćmielowa do ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 24. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Piaski Brzostowskie w granicach objętych zmianą, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/177/2005 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 30 sierpnia 2005r w części dotyczącej obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 25. Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
M. Gierczak
mgr Małgorzata Gierczak