



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 4 kwietnia 2013 r.

Poz. 1549

UCHWAŁA NR XXIV / 179 / 13 RADY GMINY MIEDZIANA GÓRA

z dnia 22 lutego 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze - część II na terenie gminy Miedziana Góra.

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 ze zmianami) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Miedziana Góra projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty I - część II na terenie gminy Miedziana Góra, Rada Gminy Miedziana Góra po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedziana Góra, uchwalonym Uchwałą Nr XIV/119/2000 Rady Gminy w Miedzianej Górze z dnia 31 maja 2000 r. wraz ze zmianami uchwała co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwaleniu podlega miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty I - część II na terenie gminy Miedziana Góra, zwany dalej „planem”, o którym mowa w Uchwale Nr XXVIII/228/09 Rady Gminy Miedziana Góra z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty I - część II na terenie gminy Miedziana Góra.

2. Ustalenia planu stanowią:

- 1) Treść niniejszej uchwały,
- 2) Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty I - część II na terenie gminy Miedziana Góra – skala 1: 2000 – zał. Nr 1,

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedziana Góra w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – zał. Nr 2,
- 2) Rozstrzygnięcia Rady Gminy Miedziana Góra w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – zał. Nr 3.

4. Do planu dołączone zostały jako odrębne opracowania nie podlegające uchwaleniu:

- 1) Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty I - część II na terenie gminy Miedziana Góra,
- 2) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty I - część II na terenie gminy Miedziana Góra.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty I - część II na terenie gminy Miedziana Góra na terenie gminy Miedziana Góra,
- 2) **rysunku planu** – rozumie się przez to rysunek opracowany z wykorzystaniem mapy katastralnej pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Kielcach w skali 1: 2000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **ustawie** – rozumie się przez to przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zm.),
- 4) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 5) **wskaźniku zabudowy** – rozumie się przez to stosunek powierzchni części zabudowanej działki do całej powierzchni działki,
- 6) **intensywności zabudowy terenu** – rozumie się przez to wskaźnik definiowany jako stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki; powierzchnię budynku liczy się po obrysie ścian zewnętrznych, lub w przypadku kondygnacji poddasza, w obrysie stropodachu na wysokości 1 m od poziomu podłogi,
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą, dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od dróg oraz terenów kolei,
- 10) **dostępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 70% i więcej na danej działce przeznaczonej do zabudowę wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi mniej niż 30% na danej działce przeznaczonej do zabudowy. Realizacja funkcji dopuszczalnej może następować przed realizacją funkcji podstawowej,
- 13) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo własności, użytkowania wieczystego, zarządu oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych,
- 14) **zieleni łąkowej** – należy przez to rozumieć nadrzeczne lub nadwodne łąki i pastwiska,
- 15) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 16) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośniki informacji o produktach typu baner reklamowy, szyld lub billboard
- 17) **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 18) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją celów publicznych w rozumieniu przepisów art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 19) usługach – należy przez to rozumieć działalność w budynkach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 20) **obiektach wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze produkcyjnym, wytwórczym oraz naprawczym i konserwacyjnym,
- 21) **zjeździe** – rozumie się przez to część drogi na połączeniu z drogą nie będącą drogą publiczną lub na połączeniu drogi z dojazdem do nieruchomości przy drodze; zjazd nie jest skrzyżowaniem,
- 22) **zjeździe publicznym** – określony przez zarządcę drogi jako zjazd co najmniej jednego obiektu, w którym jest prowadzona działalność gospodarcza, a w szczególności do stacji paliw, obiektu gastronomicznego, hotelowego, przemysłowego, handlowego lub magazynowego,
- 23) **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji w celu ich unowocześnienia lub ulepszenie oraz polepszenia parametrów techniczno-eksploatacyjnych.

Rozdział 2.

Zakres przedmiotowy oraz cel opracowania planu

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są zagadnienia określone w art. 15 ust. 2 ustawy, tj.:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 4. Rysunek planu zawiera:

1. Oznaczenia stanowiące ustalenia obowiązujące:

- 1) oznaczenia literowe i literowo - cyfrowe terenów funkcjonalnych,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 5) granica Podkieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 6) granica pasa technologicznego od projektowanej linii energetycznej 220 kV,

7) stanowiska archeologiczne - strefy archeologicznej ochrony biernej.

2. Oznaczenia informacyjne:

- 1) granicę Kieleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - położoną poza granicami planu,
- 2) granica gminy Miedziana Góra,
- 3) lokalizacja krzyży i figur przydrożnych,
- 4) orientacyjna lokalizacja pylonu reklamowego.

Rozdział 3.

Ogólne ustalenia realizacyjne

§ 5. 1. Ustalenia zawarte w niniejszym planie stanowią podstawę do określenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

2. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów, stanowią integralną część ustaleń planu. Pominięcie lub wybiórcze stosowanie poszczególnych ustaleń, powoduje niezgodność z niniejszym planem.

3. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

§ 6. 1. Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dróg wewnętrznych do nowo wydzielanych działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy. Szerokość nowo wydzielanych dróg nie może być mniejsza niż 5 m, a linia zabudowy od nich nie może być mniejsza niż 4 m,
- 2) budowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z budową i rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w rozdziale 5 działu II, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych.

2. Realizacja nowych lub przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i odbudowa budynków, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania budynków i terenów nie mogą naruszać:

- 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich,
- 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych, określonych odrębnymi przepisami prawnymi,
- 3) innych wymagań, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, gospodarki wodnej oraz ochrony dóbr kultury i krajobrazu, określonych w przepisach szczególnych.

§ 7. 1. Na całym obszarze objętym ustaleniami planu, z wyłączeniem dróg, utrzymuje się wszelką zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 i 4.

2. Wyznaczanie i realizację ścieżek rowerowych (nie wskazanych na rysunku planu) na terenie objętym ustaleniami planu, należy dokonywać z uwzględnieniem następującej zasady: ścieżki rowerowe winny być realizowane w liniach rozgraniczających dróg oraz w obrębie terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne.

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem w zakresie ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania awariom ustala się:

1. Pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,

2. Wyposażenie nowo projektowanych sieci wodociągowych w hydranty, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej,

3. Drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

4. Teren objęty ustaleniami niniejszego planu położony jest w zasięgu syren alarmowych.

5. Wymogi dotyczące ochrony ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 9. 1. Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne, wyznaczone na rysunku planu:

- 1) MN - teren zabudowy jednorodzinnej,
- 2) MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7 - tereny zabudowy jednorodzinnej i usług,
- 3) U1, U2, U3, U4 - teren usług,
- 4) UC1, UC2 - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- 5) PU1, PU2 – teren przemysłu i usług,
- 6) Z - tereny zieleni łąkowej,
- 7) WS - tereny powierzchniowych wód płynących,
- 8) KD-S1 - istniejąca droga krajowa klasy ekspresowej,
- 9) KD-S2 - projektowana droga krajowa klasy ekspresowej,
- 10) KD-GP - istniejąca krajowa droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- 11) KD-G1 - projektowana droga powiatowa klasy głównej,
- 12) KD-Z1, KD-Z2 - projektowane drogi powiatowe klasy zbiorczej,
- 13) KD-Z3 - projektowana droga gminna klasy zbiorczej,
- 14) KD-L - projektowana droga gminna klasy lokalnej,
- 15) KD-D - istniejąca droga gminna klasy dojazdowej,
- 16) KD-D1 - projektowana droga gminna klasy dojazdowej
- 17) KD - projektowana droga zaopatrzeniowa - zjazd publiczny,
- 18) KDW - teren drogi wewnętrznej,
- 19) KK1, KK2, KK3 - projektowana linia kolejowa.

2. Określa się zasady wyposażenia terenu w następujące systemy infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę,
- 2) odprowadzenia ścieków sanitarnych,
- 3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych,
- 4) odprowadzania ścieków przemysłowych,
- 5) zaopatrzenia w gaz,
- 6) zasilania energetycznego,
- 7) telekomunikacji,
- 8) gospodarki odpadami,
- 9) zaopatrzenia w ciepło.

Rozdział 5.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 10. Rozwiązania architektoniczne dla realizacji i rozbudowy budynków, ogrodzeń i obiektów małej architektury w obrębie działki budowlanej należy kształtować w sposób ujednolicony, aby uniknąć powstawania elementów dysharmonijnych, pogarszających odbiór wizualny, przy czym:

1. kolorystyka materiałów pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni i szarości,
2. dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm,

3. wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych,
4. dopuszcza się realizację reklam w terenie zabudowy w formie:
 - 1) słupów reklamowych, masztów i wysięgników oraz pylonów reklamowych,
 - 2) tablic, neonów, ekranów,
 - 3) zabrania się realizacji reklam w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. 1. W zakresie ochrony systemu środowiska obowiązują następujące zasady:

- 1) w celu zachowania obudowy biologicznej cieków wodnych wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10 m od linii brzegowej cieków wodnych
- 2) ochrona przed osuszaniem małych i okresowych zbiorników wodnych,
- 3) uwzględnienie przy realizacji infrastruktury transportu (dróg jak i planowanej kolei) rozwiązań zapewniających drożność korytarzy ekologicznych cieków powierzchniowych oraz ochronę szlaków migracji zwierząt.

2. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków,
- 3) ograniczenie uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny,
- 4) zakaz budowy ujęć wód podziemnych do celów niezwiązanych z zaopatrzeniem w wodę ludności, produkcją żywności,
- 5) zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje ropopochodne mogące zanieczyścić wody podziemne, za wyjątkiem realizacji stacji paliw.

3. Obszar objęty planem położony jest częściowo w dolinie rzecznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem Z narażonych na niebezpieczeństwo podtopień.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3 wprowadza się zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych,

5. Teren położony jest w strefie zasilania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 417 KIELCE, w związku z tym planowane zagospodarowanie terenów uwzględniać ochronę wód podziemnych.

§ 12. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie systemu ochrony przyrody województwa świętokrzyskiego, który na terenie objętym planem, tworzy:

1. Podkielecki Obszar Chronionego Krajobrazu.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zakazy:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb, oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa drogowego lub wodnego, a także budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody, lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 4) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

3. W zakresie czynnej ochrony ekosystemów na terenie OChK ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę zbiorników wód powierzchniowych naturalnych i sztucznych, utrzymanie meandrów na wybranych odcinkach cieków,
- 2) zachowanie śródpolnych i śródleśnych torfowisk, terenów podmokłych, oczek wodnych, polan, wrzosowisk, muraw, niedopuszczenie do ich uproduktywienia lub też sukcesji,
- 3) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych,
- 4) zachowanie i ewentualne odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych,
- 5) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- 6) szczególna ochrona ekosystemów i krajobrazów wyjątkowo cennych, poprzez uznawanie ich za rezerwy przyrody, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i użytki ekologiczne,
- 7) zachowanie wyróżniających się tworów przyrody nieożywionej.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, U1, U2, U3, U4, UC1, UC2, PU1 i PU2 ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 14. Na obszarze objętym planem poza terenami funkcjonalnymi UC1, UC2, U2, U4, PU1 i PU2 wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w myśl przepisów o ochronie środowiska z wyłączeniem przedsięwzięć celu publicznego.

Rozdział 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. 1. Na terenie objętym planem zagospodarowania przestrzennego obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej nie występują.

2. Wskazuje się granice stanowisk archeologicznych - strefy archeologicznej ochrony biernej oraz strefy występowania stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują następujące zasady i wymagania ochrony:

- 1) wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków,
- 2) nakaz objęcia wszelkich robót ziemnych na terenie strefy nadzorem archeologicznym lub wyprzedzającymi inwestycję badaniami ratowniczymi prowadzonymi na koszt inwestora,
- 3) informację o występowaniu stanowiska archeologicznego należy umieszczać w wyrysach i wypisach z planu oraz właściwy wpis należy umieścić w decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 16. 1. Obejmuje się ochroną znajdujące się na terenie objętym planem krzyże i figury przydrożne.

2. Ustala się następujące zasady ochrony obiektów, o których mowa w ust. 1:

- 1) utrzymuje się obiekty z zachowaniem ich substancji i detali architektonicznych,
- 2) zakazuje się przekształcania obiektów w sposób powodujący obniżenie ich wartości kulturowych,
- 3) dopuszcza się przebudowę oraz zmianę lokalizacji (przeniesienie) obiektów, jedynie w przypadku, gdy takie działania nie spowodują utraty cech i wartości kulturowych.

Rozdział 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 17. W zakresie potrzeb wynikających z kształtowania przestrzeni publicznej na terenie objętym ustaleniami planu nie wymaga ustaleń, gdyż przestrzenie takie nie zostały wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedziana Góra wraz ze zmianami.

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 1.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 18. 1. Realizacja zabudowy na terenach objętych systemami kanalizacji sanitarnej wymaga podłączenia do tych systemów, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków,

2. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy od pasa drogowego, zgodnie z ustaleniami planu,

3. Warunkiem realizacji inwestycji na działkach w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową jest uregulowany dostęp działki do drogi publicznej, poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi, poprzez drogę wewnętrzną lub zapewnienie służebności drogowej,

4. Na całym terenie objętym planem, dopuszcza się budowę kubaturowych obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN – teren zabudowy jednorodzinnej ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi,

b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

c) budynki gospodarcze i garaże.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem ust. 3,

2) obiekty gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane do istniejących budynków lub wolnostojące,

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granic działki,

4) intensywność zabudowy do 0,4,

5) wskaźnik powierzchni zabudowy do 40%,

6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej min. 30% powierzchni działki,

7) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, lub min. 3 miejsca parkingowe w przypadku lokalizacji usług,

8) lokalizacja budynków od lasów położonych poza granicami planu nie może być mniejsza niż 12,0m,

9) obsługa komunikacyjna – z drogi oznaczonej symbolem KD-GP poprzez istniejący zjazd.

10) nieprzekraczalna linia zabudowy - 8 m od linii rozgraniczających drogę KD-GP,

11) dopuszcza się użytkowanie istniejącego zjazdu oraz jego remont, bez możliwości budowy nowych i rozbudowy/przebudowy istniejącego zjazdu z drogi oznaczonej symbolem KD-GP,

12) wprowadza się zakaz wydzielania nowych działek budowlanych,

13) wprowadza się zakaz dokonywania podziałów, poza podziałami służącymi regulacji granic oraz wydzielaniu działek pod drogi publiczne.

3. W terenach MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy głównej bryły budynku:

1) ograniczenie wysokości budynków innych niż garaże i gospodarcze do 2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością adaptacji poddasza na cele mieszkalne,

- 2) wysokość nowo budowanych budynków innych niż gospodarcze i garaże do kalenicy dachu ponad średni poziom terenu nie może być większa niż 10,0m.
- 3) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie mogą być wyższe niż 7 m od do kalenicy dachu,
- 4) dachy nowo budowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 50° z możliwością wprowadzenia naczółków i przyczółków,
- 5) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
- 6) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- 7) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynku.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7 – tereny zabudowy jednorodzinnej i usług, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zieleń o funkcjach izolacyjnych,
- b) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, parkingi,
- c) place manewrowe,
- d) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- e) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym i zadrzewienia.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów MNU1 - MNU7:

- 1) intensywność zabudowy - do 0,6,
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 40%,
- 4) lokalizacja budynków od lasów położonych poza granicami planu w terenie oznaczonym symbolem MNU6 nie może być mniejsza niż 12,0m
- 5) obowiązuje zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z dróg oznaczonych symbolami KD-S1 i KD-GP,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi KD-GP,
 - b) 6 m linii rozgraniczających drogi KD-D, KD-Z2 i KD-Z3,
 - c) 20 m od linii rozgraniczających drogi KD-S1.
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) tereny oznaczone symbolem MNU1 i MNU6 – droga serwisowa zlokalizowana w pasie drogi oznaczonej symbolem KD-GP,
 - b) terenu oznaczonego symbolem MNU2 – droga serwisowa zlokalizowana w pasie drogi oznaczonej symbolem KD-GP oraz projektowana droga oznaczona symbolem KD-Z3,
 - c) terenów oznaczonych symbolem MNU3 i MNU5 – droga serwisowa zlokalizowana w pasie drogi oznaczonej symbolem KD-GP oraz projektowana droga oznaczona symbolem KD-D,

- d) terenu oznaczonego symbolem MNU4 – istniejąca droga oznaczona symbolem KD-D,
 - e) terenu oznaczonego symbolem MNU7 - droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW,
 - f) obsługa komunikacja, o której mowa w lit. od "a" do "e" stanowi docelowe rozwiązanie komunikacyjne, do czasu jego realizacji dopuszcza się utrzymanie istniejących rozwiązań komunikacyjnych.
- 8) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, lub min. 1 miejsce parkingowe na 200m² powierzchni użytkowej budynku,
- 3) forma architektoniczna głównej bryły budynków powinna spełniać następujące wymagania:
- a) ograniczenie wysokości budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) całkowita wysokość istniejących budynków do kalenicy dachu nie może być większa niż 15,0m, dla projektowanych budynków wysokość ta nie może przekraczać 12,0m,
 - c) dachy nowo budowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 45⁰,
 - d) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,
 - e) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż 3/4 długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
 - f) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U1** – tereny usług, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U1:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,5,
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50%,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 30%,
 - 4) w celu zapewnienia właściwej obsługi parkingowej ustala się min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, lub min. 1 miejsce parkingowe na 200m² powierzchni użytkowej budynku,
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - min. 10 m od linii rozgraniczających drogę KD-GP,
 - 6) obsługa komunikacyjna – droga serwisowa zlokalizowana w pasie drogi oznaczonej symbolem KD-GP,
 - 7) obsługa komunikacja, o której mowa w pkt. 6 stanowi docelowe rozwiązanie komunikacyjne, do czasu jego realizacji dopuszcza się utrzymanie istniejących rozwiązań komunikacyjnych,
 - 8) lokalizacja budynków od lasów położonych poza granicami planu nie może być mniejsza niż 12,0m.
 - 9) forma architektoniczna głównej bryły budynków usługowych powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) ograniczenie wysokości budynków do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość budynków do kalenicy nie może być większa niż 15,0m,
 - c) dachy nowo budowanych oraz nadbudowywanych i przebudowywanych budynków należy wznosić jako dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych 25⁰ do 45⁰ z możliwością wprowadzenia naczółków,
 - d) geometria dachów budynków rozbudowywanych winna nawiązywać do geometrii dachu budynku rozbudowywanego,

- e) przy użytkowym poddaszu doświetlenie jego pomieszczeń lukarnami nie może zajmować więcej niż połowę długości połaci dachowej. Dopuszcza się doświetlenie budynków oknami połaciowymi,
- f) zaleca się stosowanie w budynkach poszerzonych okapów /50-70 cm/,
- g) zakazuje się realizowania obiektów z dachem płaskim, pulpityowym, kopertowym, uskokowym i asymetrycznym,
- h) wyklucza się stosowanie form i detali deformujących architekturę np. schodkowe zakończenie ścian, osadzanie lusterek w elewacji.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U2** – tereny usług, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi,
- b) usługi sportu, turystyki i rekreacji,
- c) handel o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 150 m².

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) parkingi - minimum 15 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym,
- c) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu U2:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - do 50%,
- b) intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,9,
- c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%.

3. Na terenie oznaczonego symbolem **U2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) gabaryty budynków - maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- 2) całkowita wysokość budynków nie może być większa niż 12 m,
- 3) dopuszcza się lokalizację masztów reklamowych o wysokości do 12 m,
- 4) geometria dachów – dachy płaskie z zaakcentowaniem wejścia do budynku,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi KD-Z2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi KD,
 - c) 5 od linii rozgraniczających drogi KD-L,
- 6) obsługa komunikacyjna - poprzez projektowaną drogę zaopatrzeniową - zjazd publiczny oznaczony symbolem KD.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U3** – tereny usług, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi z wyłączeniem handlu.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne,
- c) parkingi - minimum 15 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków,
- d) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu U3:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - nie może przekraczać 50% powierzchni terenu,
- b) intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,5,
- c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%,
- d) na terenie wskazanym w planie dopuszcza się budowę jednego pylonu reklamowego o wysokości do 45 m.

3. Na terenie oznaczonego symbolem **U3** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) gabaryty budynków - 1 kondygnacja nadziemna,
- 2) całkowita wysokość budynków i budowli oraz masztów reklamowych nie może przekraczać 5m,
- 3) geometria dachów – dachy płaskie,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 20 m od linii rozgraniczających drogi KD-S1,
 - b) 15 m od linii rozgraniczających drogi KD-D1 i KD-L,
- 5) obsługa komunikacyjna - drogi oznaczone symbolem KD-L i KD oraz droga serwisowa zlokalizowana w pasie drogi oznaczonej symbolem KD-S1.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U4** – tereny usług, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi - lokalizacja stacji paliw.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne,
 - c) parkingi - minimum 20 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków,
 - d) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu U4:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy - nie może przekraczać 70% powierzchni terenu,
- b) intensywność zabudowy nie może przekraczać 0,8,
- c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 25%.

3. Na terenie oznaczonego symbolem **U4** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) gabaryty budynków - 1 kondygnacja nadziemna,
- 2) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 8m,
- 3) wysokość masztów reklamowych nie może przekraczać 15m,
- 4) geometria dachów – dachy płaskie,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy 4 m od pasa drogi KD-Z1, KD-Z2 i KD-L,
- 6) obsługa komunikacyjna - drogi oznaczone symbolem KD-Z2 i KD-L.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **UC1**, **UC2** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) handel z możliwością budowy obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - b) usługi komercyjne,
 - c) usługi sportu i rekreacji,
 - d) pylony reklamowe o wysokości do 45 m.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi publiczne,
- b) obiekty biurowe i administracyjne,
- c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) parkingi - minimum 15 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni sprzedaży,
- f) zieleń urządzona,
- g) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu UC1, UC2 :

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy - nie może przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej,
- 2) intensywność zabudowy nie może przekraczać 2,5,
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- 4) dopuszcza się budowę pylonów reklamowych o wysokości do 45 m,
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy linii rozgraniczających terenów funkcjonalnych UC1 i UC2.

3. Na terenach oznaczonych symbolami UC1, UC2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne budynków handlowych wielkopowierzchniowych, oraz maksymalnie 6 kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych innych niż handlowych wielkopowierzchniowych
- 2) ustala się, że wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu w obrębie głównego wejścia do górnej krawędzi attyki wynosić będzie maksymalnie 30,0m. Dopuszcza się wypiętrzenie zabudowy na powierzchni 20%.
- 3) dopuszcza się lokalizację dominant do wysokości 35 m oraz masztów reklamowych o wysokości do 45m,
- 4) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem innych form zwieńczenia sylwety,
- 5) obsługa komunikacyjna: projektowane drogi oznaczone symbolami KD-Z1, KD-L oraz KD-D1.
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy 20,0m od linii rozgraniczających dróg KD-S1 i KD-S2, 10,0 m od linii rozgraniczających dróg KD-G1, KD-Z1, KD-L, KD-D1 oraz 10,0 m od linii rozgraniczających terenu KK2.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **PU1** – teren przemysłu i usług, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny przemysłu, składów, centrum logistyczne,
 - b) usługi.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi publiczne,
 - b) lądowisko dla helikopterów,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne,
 - e) parkingi - minimum 15 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu PU1:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni działki budowlanej,

- b) intensywność zabudowy nie może przekraczać 2,5,
- c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem PU1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 15 m,
- 2) dopuszcza się lokalizację dominant i masztów reklamowych o wysokości do 20m,
- 3) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem innych form zwieńczenia sylwety,
- 4) obsługa komunikacyjna – z projektowanego węzła drogowego zlokalizowanego w pasie drogi KD-S1 oraz drogi serwisowe zlokalizowane w pasie drogi KD-S2,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: 20,0m od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KD-S1 oraz linii rozgraniczających projektowanej linii kolejowej oznaczonej symbolem KK1,
- 6) lokalizacja budynków od lasów położonych poza granicami planu nie może być mniejsza niż 12,0m.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **PU2** – teren przemysłu i usług, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny przemysłu, składów, centrum logistyczne,
 - b) handel hurtowy,
 - c) usługi,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi publiczne,
 - b) lądowisko dla helikopterów,
 - c) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne,
 - e) parkingi - minimum 15 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej budynków,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu PU2:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekraczać 80%,
- b) intensywność zabudowy nie może przekraczać 2,5,
- c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%.

3. Na terenie oznaczonym symbolem PU2 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 15 m,
- 2) dopuszcza się lokalizację dominant i masztów reklamowych o wysokości do 20m,
- 3) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem innych form zwieńczenia sylwety,
- 4) obsługa komunikacyjna – z projektowanego węzła drogowego zlokalizowanego w pasie drogi KD-S1 poprzez tereny funkcjonalne PU1, Z i WS,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - 20,0m od linii rozgraniczających projektowanej linii kolejowej oznaczonej symbolem KK1,
- 6) lokalizacja budynków od lasów położonych poza granicami planu nie może być mniejsza niż 12,0m.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **Z** – tereny zieleni łąkowej, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze i zieleń łąkowa,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) ciągi komunikacyjne,
- c) szlaki piesze i ścieżki rowerowe.

2. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- 1) obiektów budowlanych za wyjątkiem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych, lub służącej do wzmocnienia brzegów,
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieków.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **WS** – tereny powierzchniowych wód płynących, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – odbiornik wód opadowych i roztopowych,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne: wykorzystanie wody do celów gospodarczych.

2. Przekroczenie elementami infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

3. Wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pozbawiających swobodny dostęp do wód.

4. W terenach określonych w ust. 1 zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić naturalny spływ wód, a w szczególności:

- 1) Wznoszenia obiektów budowlanych niż przejścia i przeprawy,
- 2) Zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z utrzymaniem cieków wodnych.

§ 30. 1. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów, ustala się pas techniczny od projektowanej napowietrznej linii napięcia 220kV w odległości 25 m od osi linii zgodnie z rysunkiem planu, oznaczonej na rysunku planu symbolem **EE220kV**.

2. Na terenach położonych w strefie technicznej, o której mowa w ust. 1 wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) warunki lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych należy uzgadniać z właścicielem linii,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić Właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
- 3) obowiązuje zakaz sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,
- 4) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych, w których nie będą stale zamieszkiwać ludzie, np.: parkingi, drogi wewnętrzne, itp.

3. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii należy zaopiniować z Właścicielem linii.

4. lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pasie technologicznym wymaga uzgodnień z Właścicielem linii.

5. Dopuszcza się prace odbudowę, rozbudowę przebudowę linii oraz ewentualną przyszłościową budowę linii na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach.

6. Na etapie opracowywania projektu budowlanego dla zadań związanych z remontem, modernizacją lub budową infrastruktury krzyżującej się z linią należy zgłosić fakt do zarządcy sieci celem uzgodnienia warunków kolizji i realizacji prac budowlanych.

7. Dopuszcza się korektę przebiegu linii, jeżeli wyniknie taka potrzeba na etapie projektowym i realizacyjnym inwestycji.

§ 31. Projektowana droga zaopatrzeniowa - zjazd publiczny, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
- 2) szerokość jezdni min. 5 m,
- 3) w pasie terenu dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** - teren drogi wewnętrznej, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) min. szerokość jezdni 4,0m,
- 3) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 33. Układ komunikacyjny terenu objętego planem stanowią następujące drogi:

1. Istniejąca droga krajowa klasy ekspresowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-S1** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację drogi publicznej klasy S Nr 7 o przekroju dwujezdniowym 2x2 wraz z urządzeniami towarzyszącymi wynikającymi z przepisów ustawy o drogach publicznych, węzłem drogowym, oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jezdni min. 2x7,0m,
- 3) wprowadza się zakaz bezpośredniej dostępności do jezdni drogi z terenów przyległych,
- 4) nakazuje się budowę w pasie drogi dróg zbierających-rozprowadzających, prowadzących ruch lokalny z terenów przylegających.

2. Projektowana droga krajowa klasy ekspresowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-S2** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację drogi publicznej klasy S Nr 74 o przekroju dwujezdniowym 2x2 wraz z urządzeniami towarzyszącymi wynikającymi z przepisów ustawy o drogach publicznych oraz siecią infrastruktury odwodnienia i oświetlenia, dodatkowo dopuszcza się budowę trzeciego pasa ruchu dla obsługi komunikacyjnej terenów UC1, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jezdni min. 2x7,0m,
- 3) wprowadza się zakaz bezpośredniej dostępności do jezdni drogi z terenów przyległych,
- 4) nakazuje się budowę w pasie drogi dróg zbierających-rozprowadzających, prowadzących ruch lokalny,
- 5) dopuszcza się obiekty i urządzenia techniczne wynikające z programu technicznego drogi, w tym ekrany akustyczne,
- 6) do czasu budowy drogi dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami UC1 i PU1 i UP2 poprzez zintegrowany węzeł komunikacyjny dróg S-7 i S74 z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Istniejąca droga krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, w tym drogi zbierająco-rozprowadzające, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-GP**, docelowo przewidziana zmiana klasy technicznej na niższą (KD-G) po zrealizowaniu drogi KD-S2, dla której ustala:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jezdni 7m,
- 3) chodniki,
- 4) utrzymuje się istniejące zjazdy z możliwością ich remontów, bez możliwości ich rozbudowy/przebudowy. Obowiązuje zakaz budowy nowych zjazdów.

4. Projektowana droga powiatowa klasy głównej o przekroju dwujezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-G1**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jezdni 7 m.

5. projektowana droga powiatowa klasy głównej o przekroju dwujezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-G2**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 25 m,
- 2) szerokość jezdni 7 m.

6. Projektowana droga powiatowa klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-Z1**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jezdni min. 7 m,
- 3) chodniki.

7. Projektowana droga powiatowa klasy zbiorczej o przekroju dwujezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-Z2**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jezdni min. 7 m,
- 3) chodniki.

8. Projektowana droga gminna klasy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-Z3**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 - m,
- 2) szerokość jezdni min. 7m,
- 3) chodniki.

9. Projektowana droga gminna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-L**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m,
- 2) szerokość jezdni min. 6 m,
- 3) chodniki.

10. Istniejąca droga gminna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
- 2) szerokość jezdni min. 5m,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych 8 m mierzona od linii rozgraniczających.
- 4) chodniki.

11. Projektowana droga gminna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD-D1**, dla której ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- 2) szerokość jezdni min. 5 m,
- 3) chodniki.

§ 34. Projektowana linia kolejowa naziemna wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i technicznymi, oznaczona na rysunku planu symbolem **KK1**, dla której ustala się:

1. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna zgodnie z rysunkiem planu
2. W pasie terenu dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.

§ 35. Projektowana linia kolejowa podziemna wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i technicznymi, oznaczona na rysunku planu symbolem **KK2**, dla której ustala się:

1. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna zgodnie z rysunkiem planu.
2. W pasie terenu dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz parkingów,
4. Obowiązuje zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych.

§ 36. Projektowana linia kolejowa podziemna wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i technicznymi, oznaczona na rysunku planu symbolem **KK3**, dla której ustala się:

1. Szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna zgodnie z rysunkiem planu.
2. W pasie terenu dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,
3. Obowiązuje zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych.

Rozdział 2.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 37. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

- 1) tereny górnicze,
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Teren objęty ustaleniami planu położony jest w obrębie obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody – ustalenia zgodnie z § 12.

3. W obrębie terenu objętego ustaleniami planu występują obiekty chronione z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – ustalenia zgodnie z § 15 i 16.

4. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi – § 11 ust. 3 i 4.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 38. 1. Na obszarze objętym granicami planu nie określa się granic terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem UC1, UC2, PU1 i PU2 dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości oraz łączenie działek na następujących zasadach i warunkach:

- 1) scalenia i podziały oraz łączenie działek należy przeprowadzić procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- 2) każda działka powinna mieć dostęp do drogi publicznej,
- 3) szerokość frontów nowo wydzielanych działek nie może być mniejszy niż 20 m,
- 4) kąt zawarty pomiędzy granicami działki dochodzącymi do drogi publicznej a granicą tej drogi powinien być prosty lub zbliżony do kąta prostego,
- 5) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5000m²,

- 6) dla nowo wydzielonych dróg w obrębie terenów UC1, UC2, PU1 i PU2 parametry dróg wewnętrznych powinny być zgodne z § 6 ust 1 pkt 1.
- 7) dopuszcza się inny podział, jeżeli służy on powiększeniu działki sąsiedniej lub regulacji prawa własności, wydzielaniu działek pod drogi wewnętrzne lub urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziału służącego wydzielaniu zabudowanej części działki.

Rozdział 4.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 39. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje:

- 1) bezwzględny zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) podłączenie obiektów mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i innych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci, sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.
- 3) zakaz budowy budynków, o których mowa w § 12 ust. 4.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 40. 1. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - z istniejących i projektowanych sieci na zasadach i warunkach zarządcy sieci. Zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposób bezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości. Budowa sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych jedynie za zgodą i na zasadach określanych każdorazowo przez zarządców dróg.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) obszar objęty planem będzie zaopatrzony w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, włączonej do istniejących wodociągów gminy Miedziana Góra lub miasta Kielce,
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów i wyposażyć w urządzenia towarzyszące. Sieć, o ile istnieje taka możliwość, należy wykonać w postaci zamkniętego układu, z możliwością zasilania obustronnego.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, ustala się:

- 1) docelowo ścieki bytowe z obszaru planu należy odprowadzić do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej gminy Miedziana Góra lub miasta Kielce, pracującej w systemie grawitacyjnym, grawitacyjno-pompowym oraz niskociśnieniowym,
- 2) ścieki za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej zostaną skierowane do gminnej oczyszczalni ścieków lub miejskiej oczyszczalni ścieków,
- 3) utrzymanie indywidualnych rozwiązań gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenach o braku kanalizacji tylko do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) na terenach o braku kanalizacji, w okresie do czasu jej wybudowania, dopuszcza się realizację szczelnych szamb. Udzielenie pozwolenia na budowę zbiornika bezodpływowego do czasowego gromadzenia ścieków płynnych powinno być poprzedzone zapewnieniem odbioru ścieków przez wyspecjalizowane służby.

4. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych, ustala się: w przypadku powstawania ścieków przemysłowych przed wprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej należy je podczyścić, jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) odprowadzenie wód z terenów zabudowy jednorodzinnej powierzchniowo do istniejących rowów otwartych, w przypadku ich braku powierzchniowo na teren własnej działki,
- 2) odprowadzenie wód z terenów innych usług oraz przemysłu należy odprowadzić po wcześniejszym oczyszczeniu w separatorach do odbiorników, jeżeli przepisy odrębne tego wymagają,
- 3) odprowadzenie wód z dróg należy odprowadzić do po wcześniejszym oczyszczeniu w separatorach do odbiorników, jeżeli przepisy odrębne tego wymagają.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

- 1) budowę systemu sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia zgodnego z programem gazyfikacji gminy Miedziana Góra,
- 2) gazociągi średniego i niskiego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 3) W przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz butlowy propan – butan.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejących sieci średniego i niskiego napięcia poprzez jej budowę, rozbudowę i przebudowę,
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych, celem zaopatrzenia terenów budowlanych w energię elektryczną,
- 3) stacje transformatorowe 15/0,4 kV lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi,
- 4) linie średniego i niskiego napięcia należy budować zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 5) przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z PN – E – 05100. Zaleca się przyjęcie następujących odległości (stref technicznych) dla budynków mieszkalnych:
 - a) min. 5 m od osi linii napowietrznych średniego napięcia (15kV) i stacji transformatorowych,
 - b) min. 3 m od osi linii napowietrznych niskiego napięcia,
 - c) ewentualne zbliżenie budynków do osi linii należy uzgodnić z zarządcą linii.

8. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:

- 1) usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej oraz sieci szerokopasmowej przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione jak dla terenów przebywania ludzi, oraz jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 3) Istniejące napowietrzne linie telefoniczne należy sukcesywnie kablować.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się: w systemie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, itp.). Dla kotłowni opalanych olejem opałowym zbiorniki z tym medium grzewczym należy posadzić w szczelnych wannach plastikowych lub stalowych. Dopuszcza się również stosowanie gruntowych wymienników ciepła w instalacjach zamkniętych.

10. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się: w zakresie gospodarowania odpadami stałymi dla mieszkańców ustala się zasadę odbioru odpadów w systemie zorganizowanym, zgodnie z przepisami odrębnymi i wywóz ich na składowisko odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstawania.

11. W zakresie komunikacji ustala się warunki i zasady określone w § 31, 32 i 33.

12. Wprowadza się zakaz budowy elektrowni wiatrowych.

Rozdział 6.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 41.1. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego na cele określone w § 9 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu za wyjątkiem rozwiązań, o których mowa w ust. 2.

2. Do czasu realizacji docelowych rozwiązań komunikacyjnych dopuszcza się rozwiązania tymczasowe zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 42. W celu naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU1, MNU2, MNU3, MNU4, MNU5, MNU6, MNU7, U1, U2, U3, U4, UC1, UC2 i PU1 i PU2 – w wysokości 0,1%.

DZIAŁ III.

Ustalenia końcowe

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedziana Góra.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Robert Pokrzywiński

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/179/13 Rady Gminy Miedziana Góra z dnia 22 lutego 2013 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze - część II
na terenie gminy Miedziana Góra.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedziana Góra w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze - część II terenie gminy Miedziana Góra. Do projektu wpłynęło 17 uwag, złożonych w wymaganym terminie. Rada Gminy postanawia nie uwzględnić złożonych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/179/13 Rady Gminy Miedziana Góra z dnia 22 lutego 2013 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze - część II
na terenie gminy Miedziana Góra.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedziana Góra w sprawie sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze - część II na terenie gminy Miedziana Góra, Rada Gminy postanawia, co następuje: 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Miedziana Góra projektu planu będą realizowane zgodnie ze Strategią rozwoju gminy Miedziana Góra oraz planem inwestycyjnym, 2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez partnerstwo publiczno - prywatne.