

UCHWAŁA NR XXVII/179/2005
RADY MIEJSKIEJ W ĆMIELOWIE
z dnia 30 sierpnia 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 i z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558) oraz art. 7, art. 8 ust. 1, art. 10, art. 26, art. 28 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miejska w Ćmielowie uchwala co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne regulacyjne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa uchwała Nr XXVI/211/2001 Rady Miejskiej w Ćmielowie z dnia 26 kwietnia 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grójec oraz załącznik graficzny Nr 1 w skali 1 :25 000.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zachowanie ciągłości prawnej ustaleń planu dotychczas obowiązującego,
- 2) uwzględnienie wskazań wynikających z uwarunkowań i kierunków rozwoju zawartych w Studium zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ćmielów, uchwalonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Ćmielów Nr XIX/146/2000 z dnia 28 czerwca 2000 r.,
- 3) umożliwienie rozwoju usług, działalności gospodarczych, mieszkalnictwa dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań, a w szczególności umożliwienie racjonalnego wykorzystania terenów,
- 4) ochrona interesów publicznych lokalnych i ponadlokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii i ekologii.

§ 3.1. Przedmiotem planu jest podział obszaru objętego planem na strefy funkcjonalne a w nich ustalenie przeznaczenia wyodrębnionych terenów oraz zasady ich zagospodarowania.

Są to:

1) strefa terenów otwartych, w tym:

a) tereny łąkowo-leśne, lasów śródpolnych, zadrzewień, źródliskowe, dolin rzek i cieków, wód powierzchniowych, przewidziane do zalesień, oznaczone symbolem **RZ**,

b) tereny gruntów ornych i sadowniczych, oznaczone symbolem **R**,

2) strefa zabudowy osadnictwa wiejskiego, w tym:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MR-MN**,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,

c) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**.

2. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art. 10 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio do przedmiotu planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach.

§ 4.1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:5000, stanowiące załącznik Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) granice terenów zasięgu katastrofalnego zagrożenia powodziowego, orientacyjne, ściśle określone w decyzjach o ich ustanowieniu,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, obowiązujące, przy czym przesunięcie tych linii może nastąpić w granicach plus – minus 10,0 m. Nie dotyczy to głębokości traktu zabudowy mieszkaniowej przy drogach publicznych, która wynosić winna:
 - a) dla zabudowy zagrodowej maksymalnie 100 m,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej w enklawach zabudowy zagrodowej maksymalnie 70 m,
- 4) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi,
- 5) przebieg dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym: krajowych i powiatowych oraz ważniejszych dróg gminnych,
- 6) zasady realizacji uzbrojenia obszaru gminy w elementy infrastruktury technicznej w zakresie orientacyjnego przebiegu tras kolektorów sieciowych,
- 7) przebieg wałów przeciwpowodziowych, symbol w planie **WP**, określających obszar fragmentu doliny rzeki Kamiennej tzw. obszar międzywala, symbol w planie **MW**,
- 8) granice ochrony wałów przeciwpowodziowych – symbol w planie **OWP**,
- 9) przebieg terenów PKP – symbol w planie **KK**.

3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny i postulatywny i nie podlegają uchwaleniu.

4. Przebieg linii rozgraniczających tereny stref funkcjonalnych może być zmieniony: w wyniku sporządzenia zmiany planu. Nie dotyczy to ustaleń zawartych w ust. 2 pkt 3).

5. Wprowadzenie linii podziałów wewnątrz wydzielonych terenów w strefie funkcjonalnej ustalonej planem, może nastąpić na podstawie koncepcji zagospodarowania całości lub fragmentu terenu.

§ 5. Ileć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1,
- 2) rysunkach planu – należy przez to rozumieć rysunki planu stanowiące załączniki Nr1 i Nr2 do niniejszej uchwały sporządzone na mapach topograficznej i ewidencyjnej w skali 1 : 5000,,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w granicach terenu wyodrębnionego w strefie funkcjonalnej obszaru gminy,
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a które mogą być realizowane z zachowaniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych,
- 7) strefie funkcjonalnej – należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu, charakteryzujące się podobnymi zasadami zagospodarowania i przeznaczenia,
- 8) terenie – należy przez to rozumieć teren stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, wyróżniający się dodatkowo szczególnymi zasadami zagospodarowania i przeznaczenia.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 6.1. Na terenach stref, o których mowa w §§ 9 i 10 obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony dóbr kultury:

- 1) ochronie szczególnej podlegają obiekty objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) wszelkie działania inwestycyjne i adaptacyjne w obiektach, o których mowa w pkt. 1), oraz na terenie w bezpośrednim sąsiedztwie tych obiektów, muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) stanowiska archeologiczne rozpoznane i nierozpoznane podlegają ochronie,
- 4) wszelkie odkryte znaleziska w czasie robót ziemnych winny być zabezpieczone i zgłoszone do Archeologa Wojewódzkiego, który zabezpieczy nadzór nad dalszymi pracami.

2. Na terenach stref, o których mowa w §§ 9 i 10 obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony krajobrazu:

- 1) ustala się podział obszaru objętego planem na dwa mniejsze obszary:

- a) obszar ochrony i zachowania istniejących form zagospodarowania, oznaczony na rysunkach planu symbolem „A”, położony na północ od drogi wojewódzkiej KG-755,
 - b) obszar intensyfikacji rozwoju o wysokim potencjale produkcji rolnej, oznaczony na rysunkach planu symbolem „B”, położony na południe od drogi wojewódzkiej KG-755,
- 2) na obszarze oznaczonym symbolem „A”, szczególnej ochronie podlega naturalny, atrakcyjny krajobrazowo, zespół dwóch ekosystemów: leśnego i rzeki Kamiennej,
- 3) na obszarze, o którym mowa w pkt. 1) lit a) obowiązują następujące zasady zagospodarowania
- w zakresie ochrony krajobrazu:
- a) wykorzystanie terenu dla potrzeb gospodarczych może nastąpić z zachowaniem czystości wód, gleby i powietrza oraz niezmienności krajobrazu,
 - b) prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej,
 - c) dopuszczenie poboru kruszywa tylko na potrzeby lokalne,
 - d) zrekultywowanie wyeksploatowanych wyrobisk,
 - e) wykorzystanie terenu dla turystyki pobytowej i rekreacji,
 - f) wznoszenie wszelkich budowli w pełnej harmonii z otoczeniem,
- 4) istniejące lokalne wyrobiska poboru kruszyw mineralnych oraz nowe, po ich wyeksploatowaniu, należy poddać rekultywacji w kierunku leśno-zadrzewieniowym,
- 5) zabudowę obszaru objętego planem winna charakteryzować tradycja lokalna i regionalna odnosząca się w szczególności do zachowania klimatu, detalu i krajobrazu wiejskiego,
- 6) na obszarze oznaczonym symbolem „B” szczególnej ochronie podlegają gleby o wysokiej bonitacji, przed zmniejszaniem i zmianą użytkowania zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

3. Na terenach stref, o których mowa w §§ 9 i 10 obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska naturalnego:

- 1) w strefie terenów zabudowy osadnictwa wiejskiego, o której mowa w § 10, dopuszcza się wszelką nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania (emisja zanieczyszczeń powietrza, hałasu) na środowisko poza teren, do którego jednostka ma tytuł prawny,
- 2) emisje z instalacji, powodujące negatywne oddziaływanie na środowisko, wymagają uzyskania pozwoleń lub zgłoszenia organom ochrony środowiska w trybie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 3) ścieki technologiczne, przed wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych, należy doprowadzić do stanu zbliżonego do właściwości fizykochemicznych ścieków bytowych. Obowiązek powyższy spoczywa na producencie ścieków; odprowadzenie ścieków technologicznych do miejscowego kolektora sanitarnego powinno następować za zgodą i na warunkach dysponenta sieci,
- 4) ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi, oraz z zachowaniem dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów mieszkaniowych i usług oświaty,
- 5) należy chronić istniejące, wartościowe drzewa,
- 6) przy realizacji inwestycji oraz prognozowaniu modernizacji istniejącego zainwestowania obowiązuje zapewnienie miejsca na składowanie odpadów w indywidualnych kontenerach i wywóz odpadów na składowisko gminne,

- 7) planowanie i realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

4. Na terenach stref, o których mowa w §§ 9 i 10 obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony terenów przed powodzią:

- 1) ustala się tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią, położone w strefie terenów otwartych, oznaczonych w planie symbolem RZ-R, pomiędzy istniejącymi wałami przeciwpowodziowymi a liniami brzegowymi rzeki Kamiennej, oznaczone na rysunkach planu symbolem MW – tzw. międzywale,
- 2) na terenach, o których mowa w pkt. 1), zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, a w szczególności:
 - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
 - b) sadzenia drzew lub krzewów z wyjątkiem plantacji wikliny na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów, oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód,
- 3) na terenach, o których mowa w pkt. 1), nie mają zastosowania ustalenia szczegółowe zawarte w § 9 ust. 4, 5, 6,
- 4) istniejące wały przeciwpowodziowe mogą być modernizowane, przebudowywane, poddawane ciągłej konserwacji itp.,
- 5) ustala się tereny ochrony wału przeciwpowodziowego, stanowiące pas terenu o szerokości 50,0 m liczonej od stopy wału do granicy oznaczonej na rysunkach planu symbolem OWP, na których obowiązują wymogi określone jak w pkt. 6) lit. od a) do e),
- 6) realizacja ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych w planie symbolami: RZ-R i położonych w obrębie terenów ochrony wału przeciwpowodziowego, o których mowa w pkt. 5), jest możliwa o ile uwzględnione zostaną następujące wymogi:
 - a) zakaz upraw gruntu i sadzenia drzew lub krzewów na wale oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od stopy wału,
 - b) zakaz rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby,
 - c) zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów lub rowów,
 - d) zakaz uszkodzania darniny lub umocnień,
 - e) zakazów wymienionych w pkt. 6) lit. od a) do d) nie należy stosować do robót związanych z utrzymaniem wałów przeciwpowodziowych,
- 7) ustala się tereny potencjalnego zagrożenia powodzią położone w obrębie granic terenów zasięgu katastrofalnego zagrożenia powodziowego, oznaczonych na rysunkach planu symbolem ZZP,
- 8) realizacja ustaleń szczegółowych dla całego obszaru objętego planem, położonego w całości w obrębie terenów, o których mowa w pkt. 7), może się odbywać o ile uwzględnione zostaną następujące ograniczenia:
 - a) realizacja zabudowy kubaturowej wyłącznie na wskazanych na rysunkach planu terenach w obrębie strefy, o której mowa w § 10,
 - b) zakaz realizacji nowej zabudowy kubaturowej w obrębie strefy terenów otwartych poza terenami istniejącej zabudowy,
 - c) zakaz realizacji urządzeń obsługi komunikacji jak: stacje paliw, wielkoprzestrzenne parkingi, stacje diagnostyczne samochodów itp.,
 - d) zakaz lokalizacji ferm hodowlanych powyżej 20 szt. dużych,

e) zakaz lokalizacji wysypisk.

§ 7. Plan ustala dla całego obszaru objętego planem następujące ogólne warunki w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni:

- 1) ogrodzenia frontowe należy realizować w linii nie wykraczającej poza linię rozgraniczenia z drogą publiczną,
- 2) zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych i kształtowanie zabudowy winno umożliwiać bezkolizyjne korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne,
- 3) nowe włączenia do podstawowego układu dróg publicznych każdorazowo należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi,
- 4) projektowane obiekty użyteczności publicznej oraz mieszkalne budownictwa wielorodzinnego należy tak projektować, aby zapewniały ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 8. Plan ustala, na całym obszarze planu, następujące warunki w zakresie podziału i scalania istniejących działek:

- 1) działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalenia działek istniejących, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 2) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie jest możliwy po ustanowieniu i wyznaczeniu graficznie służebności drogowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 3) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych, bądź w wyniku zniesienia własności (scalenie działek) w ramach tej samej strefy funkcjonalnej, o ile przepisy szczegółowe nie mówią inaczej.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla stref funkcjonalnych wydzielonych planem

§ 9.1. Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzi:

- 1) tereny łąkowo-leśne, lasów śródpolnych, zadrzewień, źródliskowe, dolin rzek i cieków, wód powierzchniowych i przewidziane do zalesień, oznaczone w planie symbolem **RZ**,
- 2) tereny gruntów ornych i sadowniczych, oznaczone w planie symbolem **R**,

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, oznaczone są na rysunku planu jako:

- 1) jednorodne – symbolami **RZ** lub **R**,
- 2) mieszane – symbolami **RZ-R** lub **R-RZ**, kolejność określa przewagę powierzchniową terenu pierwszego nad drugim.

3. Ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenów wchodzących w skład strefy zawarte w ust. od 4 do 6, wraz z ustaleniami o których mowa w §§ 6, 7, 8, 11, 12, stanowią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w obrębie strefy.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **RZ**.

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ** są użytki zielone, łąkowo-leśne, pastwiska, tereny źródliskowe, doliny rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,

- 2) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
- 3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
- 4) tereny niezadrzewione powinny być wyłączone z gospodarki polowej-ornej i wykorzystane jako użytki zielone łąk i pastwisk do celów gospodarki hodowlanej,
- 5) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne,
- 6) tereny RZ mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej, wypoczynku ruchowego, przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
 - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,
 - c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,
- 7) należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej. Należy zalesiać, zadrzewiać i zakrzewiać zwłaszcza strome stoki dolin, tereny zagrożone osuwiskami lub erozją, tereny źródliskowe oraz tereny otoczenia rzek i cieków, oraz grunty rolne najniższych klas bonitacyjnych,
- 8) istniejące skupiska zadrzewień leśnych śródłukowych i śródpolnych należy traktować jako lasy ochronne, przeciwerozryjne i stały element krajobrazu,
- 9) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 10) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa do utrzymania,
- 11) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
 - a) wymianę i modernizację zabudowy,
 - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
 - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 12) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- 13) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem **R**:

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów R są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
- 2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
- 3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

- 4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
 - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,
 - b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
- 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4, mogą być:
 - a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m² dla właścicieli zamieszkałych daleko od arealu po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
 - b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego, o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
 - c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
 - d) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- 6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne. Należy uregulować granice rolno-leśne poprzez wskazanie terenów do zalesień nieprzydatnych dla gospodarki rolnej,
- 7) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- 8) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

6. Na terenach otwartych, o których mowa w ust. 4 i 5, znajdujących się w granicach terenów, określonych w § 6 ust. 4 pkt. 7) z wyłączeniem terenów określonych w § 6 ust. 4 pkt. 1), 4) i 5) dopuszcza się realizację:

- 1) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.-kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
- 3) obiektów niekubaturowych obsługi turystyki, wypoczynku i sportu o otwartym charakterze pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego,
- 4) obiektów i urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- 5) lokalnych punktów poboru surowców mineralnych.

§ 10.1. Ustala się strefę terenów zabudowy osadnictwa wiejskiego, w której skład wchodzi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone w planie symbolem **MR-MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone w planie symbolem **MN**,
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone w planie symbolem **U**.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów wchodzących w skład stref funkcjonalnych określonych w ust. 1 pkt. od 1) do 3) zawarte w ust. 3, 4, 5 wraz z ustaleniami, o których

mowa w §§ 6, 7, 8, 11, 12 stanowią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Ustala się następujące zasady użytkowania, kształtowania i zagospodarowania terenów zabudowy o symbolu na rysunku planu **MR-MN**:

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MR-MN są:
 - a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, w której skład wchodzi budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze i inwentarskie,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MR-MN są:
 - a) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
 - b) obiekty towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 80 m²,
 - c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
 - d) zieleń towarzysząca przydomowa,
- 3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania są obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach lokalizacji oraz, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych,
- 4) zakaz realizacji w obrębie terenów MR-MN przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 5) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej letniskowej lub agroturystycznej,
- 6) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem – zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) i 5) rodzaju zainwestowania terenu,
- 7) siedliska rolnicze w zabudowie zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o głębokości do 100 m o dwóch strefach funkcjonalnych:
 - a) strefa mieszkaniowa – pas terenu o szer. max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
 - b) strefa gospodarczo-inwentarska – pas terenu o szer. max. 50,0 m liczony od strefy mieszkaniowej w głąb siedliska,
- 8) zabudowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7) lit. a),
- 9) w obrębie zwartych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie dopuszcza się budownictwa zagrodowego oraz inwentarskiego,
- 10) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
- 11) realizacja zabudowy jednotraktowej przy istniejących drogach publicznych, może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału,
- 12) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu komunikacyjnego wymaga opracowania minimum koncepcji projektu zagospodarowania terenu dla całego zespołu,
- 13) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,

- b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
 - c) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji, z wysokimi dachami i z zagospodarowanymi na cele mieszkalne poddaszami, z możliwością zastosowania naczółków, przyczółków oraz poszerzonych okapów,
 - d) wysokość zabudowy mieszkalnej maksimum 7,0 m liczona od poziomu terenu do poziomu okapu,
- 14) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej:
- a) powierzchnia działki mieszkaniowej zagrodowej maksimum 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki mieszkaniowej zagrodowej minimum 25 m,
 - c) powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną minimum winna wynosić w zabudowie wolnostojącej – 700 m², w zabudowie bliźniaczej – 500 m², a szerokość frontu w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 12,0 m,
- 15) wielkość działek usługowych, usługowo-produkcyjnych i składowych w obrębie terenów MR-MN zależeć winna od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
- 16) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczenia działek z terenami dróg publicznych winna być ustalana wg § 12, ust. 1, pkt. 6), 7), 8), 9),
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 35% a zagrodowej 40%, przy czym co najmniej 40% powierzchni działki należy przeznaczyć pod zieleni towarzyszącą przydomową,
 - c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%. Pozostały teren to 30% zieleni towarzysząca i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
 - d) na obszarze terenu zainwestowywanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji, w tym co najmniej:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - 2 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej biura,
 - 2 do 2,5 miejsc postojowych na 100 m² pow. użytkowej handlu i usług,
 - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - e) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
 - f) ogrodzenia frontowe należy realizować wzdłuż projektowanej linii rozgraniczenia działki z drogą lub ulicą. Wysokość ogrodzenia maksymalna do 1,8 m od poziomu terenu. W sytuacji wynikającej z konieczności zachowania wymogów ochrony akustycznej lub warunków istniejącego lub projektowanego użytkowania działki, dopuszcza się realizację ogrodzeń między działkami jako pełne o wysokości maksimum 2,20 m od poziomu terenu. Pozostałe warunki realizacji ogrodzeń winny być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 17) wszystkie działki zabudowane powinny być przyłączone co najmniej do systemów: elektroenergetycznego oraz wodociągowego i kanalizacyjnego o znaczeniu ogólnogminnym, lokalnym lub indywidualnym.
- Obsługa terenów w zakresie infrastruktury technicznej nastąpi wg zasad określonych w § 11 i na rysunkach planu oraz wg aktualnie wydawanych warunków technicznych dysponentów sieci,
- 18) dla terenów MR-MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu na 60 dB w porze dziennej i 50 dB w porze nocnej; dla terenów usług oświaty i na obrzeżach z nimi sąsiadującymi, dopuszczalny poziom hałasu ustala się na 55 dB w porze dziennej i 45 dB w porze nocnej.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania, kształtowania i zagospodarowania terenów zabudowy o symbolu na rysunkach planu MN:

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MN jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MN są:
 - a) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni użytkowej nie większej niż 80 m²,
 - b) niezbędne elementy infrastruktury technicznej, sieciowe i kubaturowe,
 - c) zieleń towarzysząca przydomową,
- 3) dopuszcza się lokalizację małej usługi wbudowanej w obiekt mieszkalny o pow. użytkowej maksimum 50 m²,
- 4) zakaz realizacji w obrębie terenów MN przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową towarzyszącą może być poddana rozbudowie, przebudowie, modernizacji, ewentualnie wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. od 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
- 6) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana na warunkach określonych jak dla zabudowy na terenach MR-MN w ust. 3, pkt. 11) i 12),
- 7) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i urządzenia terenu działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w obrębie terenów MR-MN, określone w ust. 3 pkt 13 lit. b), c), d), pkt 14 lit. c), pkt 16 lit. a) d) e), przy czym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki wynosić winna 25%, a co najmniej 50% należy przeznaczyć pod zieleń wypoczynkowo-rekreacyjną biologicznie czynną, a pozostały teren pod dojazdy, placówki, chodniki itp.,
 - b) ogrodzenia realizować należy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 8) obsługa terenów MN w zakresie infrastruktury jak w ust. 3 pkt. 17),
- 9) dla terenów MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów MR-MN – ust. 3 pkt. 18).

5. Ustala się następujące zasady użytkowania, kształtowania i zagospodarowania terenów zabudowy o symbolu na rysunku planu U:

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów U jest zabudowa usługowa, w której skład mogą wchodzić między innymi obiekty usług podstawowych:
 - a) administracji,
 - b) kultury,
 - c) handlu,
 - d) sportu,
 - e) oświaty,
 - f) itp.,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania są:
 - a) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca obiektom usługowym,
 - b) liniowe, terenowe punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń określonych w pkt. 1), 2) i 3),
 - c) zieleń towarzysząca,

- 3) dopuszcza się na terenie usług funkcje usługowo-produkcyjne, składowe o uciążliwości w granicach lokalizacji inwestycji,
- 4) istniejąca zabudowa usługowa, oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1), 2) i 3) zainwestowania terenu,
- 5) zabudowa, o której mowa w pkt. 1), 2), 3) może być realizowana wyłącznie na warunkach, o których mowa w ust. 3 pkt. 11) i 12),
- 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub zwarta tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
 - b) wysokość budynków do 11,0 m liczona od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu dachu, z wyłączeniem dominant wysokościowych jak: budynki kościołów, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
 - c) dachy dwuspadowe o nachyleniu maksimum 45° lub mansardowe,
 - d) inny kształt dachu niż określony w pkt. 6 lit. c) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski lub zachowania wymogów konserwatorskich,
- 7) wielkość działek zabudowy, o której mowa w pkt. 1), 2), 3), w obrębie terenów U, zależeć winna od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
- 8) ustala się następujące zasady zagospodarowania działek:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy jak w § 12 ust. 1 pkt. 6), 7), 8), 9),
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki usługowej winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% należy przeznaczyć pod zielenią towarzyszącą, biologicznie czynną. Pozostały teren to parkingi, dojścia, place itp. elementy zagospodarowania,
 - c) pozostałe zasady zagospodarowania jak w ust. 3, pkt 16), lit. od d) do f),
 - d) obsługa terenów w zakresie infrastruktury jak w ust. 3, pkt 17),
- 9) dla terenów usług oświaty i na obrzeżach z nimi sąsiadującymi ustala się dopuszczalny poziom hałasu na 55 dB w porze dziennej i 45 dB w porze nocnej.

§ 11. Ustala się zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem:

- 1) przebudowa i rozbudowa urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego planu winny być prowadzone za zgodą i wg warunków technicznych wydanych przez instytucje prowadzące eksploatację omawianych urządzeń, w porozumieniu z zarządcą tras komunikacyjnych, w rozgraniczeniu których urządzenia te są lub mają być lokalizowane,
- 2) nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach uzbrojenia podziemnego,
- 3) wszelkie przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym, należy lokalizować na terenach powszechnie dostępnych, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń poza liniami rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych (za zgodą właścicieli terenów), pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych,
- 4) rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej nie może utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej,

- 5) trasy oraz skrzyżowania nowoprojektowanych przewodów uzbrojenia podziemnego z wszelkimi funkcjonującymi urządzeniami infrastruktury technicznej wykonać należy wg aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych, zwłaszcza z uwzględnieniem skrzyżowań i zbliżeń z sieciami elektroenergetycznymi i gazowniczymi,
- 6) przy lokalizowaniu wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować aktualnie obowiązujące odległości bezpieczne od sieci elektroenergetycznych i gazociągów,
- 7) przewody i urządzenia uzbrojenia technicznego oraz miejsca składania odpadów bytowo-gospodarczych, lokalizowane na terenach o zasięgu katastrofalnego zagrożenia powodziowego, powinny posiadać zabezpieczenia ograniczające w warunkach powodziowych:
 - a) skażenie środowiska,
 - b) zniszczenie w/w przewodów i urządzeń,
- 8) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych należy realizować wg potrzeb projektowanej zabudowy, z komunalnego systemu wodociągowego poprzez jego rozbudowę i przebudowę wg warunków technicznych określanych przez dystrybutora wody i eksploatatora sieci wodociągowej. Dla posesji oddalonych od zabudowy zwartej dopuszcza się przyzagrodowe ujęcia wody z zastosowaniem przydomowych systemów uzdatniania,
- 9) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych winno nastąpić do ogólnogminnego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez jego rozbudowę i przebudowę wg warunków określonych przez eksploatatora sieci i urządzeń kanalizacyjnych.. Dopuszcza się, w warunkach szczególnych, do odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo wybieralnych zbiorników bezodpływowych lub, po uzyskaniu zgody służb gospodarki wodnej i ochrony środowiska, do systemów przydomowego oczyszczania ścieków. Nie dopuszcza się transportowania ścieków przewodami otwartymi. Odprowadzenie ścieków technologicznych jak w § 6 ust. 3 pkt. 3) – zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczegółowymi i odrębnymi,
- 10) odprowadzenie wód opadowych winno nastąpić do funkcjonującego systemu melioracyjnego poprzez jego przebudowę lub rozbudowę wg warunków technicznych służb melioracyjnych z zachowaniem obowiązujących warunków, jakimi powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi. Nie dopuszcza się:
 - a) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych,
 - b) odprowadzania wód opadowych na wszelkie ogólnodostępne nawierzchnie komunikacyjne,
 - c) zanieczyszczania wód opadowych związkami organicznymi, mineralnymi i ropopochodnymi,
- 11) zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy winno nastąpić wg zapotrzebowania planowanej zabudowy z funkcjonującego systemu gazowniczego poprzez jego rozbudowę wg warunków technicznych dystrybutora gazu,
- 12) zaopatrzenie w energię cieplną winno nastąpić wg zapotrzebowania planowanej zabudowy, z indywidualnych źródeł ciepła, z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska,
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną winno nastąpić wg potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenu, z funkcjonującego systemu energoelektrycznego po jego przebudowie i rozbudowie wg warunków technicznych dystrybutora energii i eksploatatora funkcjonujących sieci. Dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych,

- 14) składowanie wszelkiego rodzaju odpadów bytowo-gospodarczych winno nastąpić do szczelnych, opróżnianych systematycznie lub wymienianych w razie potrzeby pojemników w pełni zabezpieczających odpadki przed splukiwaniem wodami opadowymi.

§ 12. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie terenów komunikacji:

- 1) ustala się następujący układ dróg publicznych:
 - a) istniejąca droga wojewódzka Nr 755 klasy G – główna, Ostrowiec Świętokrzyski – Ćmielów – Ożarów – Bałtówka – Zawichost, oznaczona na rysunkach planu symbolem KG-755,
 - b) istniejące drogi gminne:
 - klasy L – lokalna: 42 09 018 – od drogi wojewódzkiej Nr 755 w m. Grójec – Krasków – Piaski Brzostowskie – do drogi powiatowej Nr 42 108, oznaczona na rysunkach planu symbolem KL – 42 09 018 – pełnić będzie rolę drogi objazdowej w przypadku zamknięcia ruchu na drodze wojewódzkiej Nr 755 w Ćmielowie,
 - klasy D – dojazdowe, pozostałe
- 2) istniejące drogi, o których mowa w pkt. 1) do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.,
- 3) dla istniejących dróg, o których mowa w pkt. 1) oraz nowych projektowanych, ustala się następujące docelowe parametry:
 - a) dla drogi wojewódzkiej klasy G:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia winna wynosić od 25 m do 45 m, w zależności od potrzeb przyległych terenów, oraz od wymogów wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
 - szerokość pasa ruchu 3,5 m, ilość pasów od 2 do 6,
 - b) dla drogi gminnej klasy L:
 - na terenie zabudowanym szerokość w liniach rozgraniczenia min. 12 m, szerokość jezdni minimum 6,0 m
 - poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczenia minimum 15,0 m, szerokość jezdni minimum 6,0 m,
 - c) drogi gminnej klasy D:
 - na terenie zabudowanym szerokość minimum 10,0 m,
 - poza terenem zabudowy szerokość w liniach rozgraniczenia minimum 15,0 m, szerokość jezdni minimum 6,0 m,
- 4) dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w pkt. 3) po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi,
- 5) obsługa komunikacyjna przyległych terenów do drogi wojewódzkiej oraz powiązania tej drogi z innymi drogami winna spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych i odrębnych, a każde odstępstwo od tych wymogów należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi wojewódzkiej,
- 6) obiekty budowlane, niemieszkalne, położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w pkt. 1) lit. a), b), winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:
 - a) na terenie zabudowanym:
 - od drogi wojewódzkiej – 10,0 m,
 - od drogi gminnej – 6,0 m,
 - b) poza terenem zabudowy:
 - od drogi wojewódzkiej – 25,0 m,

- od drogi gminnej – 15,0 m,
- 7) obiekty mieszkalne i użyteczności publicznej, poza terenami zwartej zabudowy mieszkaniowej, powinny być sytuowane co najmniej w odległości liczonej od krawędzi jezdni:
- drogi wojewódzkiej – 30,0 m,
 - drogi gminnej – 15,0 m,
- 8) na terenach zwartej zabudowy osadniczej linii zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej zabudowy trwałej,
- 9) odległości zabudowy od dróg, o których mowa w pkt. 6), 7), 8) mogą być zmienione w uzasadnionych przypadkach przez właściwy zarząd drogi,
- 10) pozostałe drogi dojazdowe nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, istniejące i projektowane, są drogami wewnętrznymi i winny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
- 11) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, określonych w pkt. 3), zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń technicznych dróg związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, jeśli umożliwiają to parametry techniczne tych dróg,
- 12) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, określonych w pkt. 3), dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 13) ustala się na obszarze objętym planem tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunkach planu symbolem **KK**, wzdłuż których przebiega dwutorowa, zelektryfikowana linia kolejowa relacji Łódź Kaliska – Dębica,
- 14) istniejące tereny komunikacji kolejowej, o których mowa w pkt. 13), mogą podlegać adaptacji, modernizacji, przebudowie itp. działaniom inwestycyjnym w kierunku uzupełnienia wzajemnych programów rozwojowych w relacji między komunikacją kołową a komunikacją kolejową,
- 15) odległość zabudowy od terenów o których mowa w pkt. 13), winna być przyjęta zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§ 13.1. Zgodnie z art. 10 ust. 3 w związku z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%

2. Wielkość stawki nie dotyczy terenów stanowiących własność Gminy bądź własność Skarbu Państwa.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ćmielowa.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego .

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
M. Gierczak
mgr Marianna Gierczak

