**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....................**

**Rady Gminy Miedziana Góra**

**z dnia .................... r.**

**w sprawie zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**sołectwa Kostomłoty Pierwsze na terenie gminy Miedziana Góra - część IIA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U.
z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXIV/209/16 z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze na terenie gminy Miedziana Góra - część IIA po przedłożeniu przez Wójta Gminy Miedziana Góra projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze na terenie gminy Miedziana Góra - część IIA, Rada Gminy Miedziana Góra po stwierdzeniu, że nie narusza on 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 uchwala:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1**

1. Zmianę Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze na terenie gminy Miedziana Góra - część IIA, o powierzchni ok. 0,6160 ha, zwaną dalej „zmianą planu”.
2. Ustalenia planu stanowią:
	1. treść niniejszej uchwały;
	2. rysunek zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Kostomłoty Pierwsze na terenie gminy Miedziana Góra - część II A w skali 1: 2000 – załącznik Nr 1, będący integralną częścią planu.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
	* 1. rozstrzygnięcie Rady Gminy Miedziana Góra o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik Nr 2;
		2. rozstrzygnięcia Rady Gminy Miedziana Góra o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik Nr 3.

**§ 2**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

* 1. **zmianie planu** – rozumie się przez to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
	2. **rysunku zmiany planu** – rozumie się przez to graficzny zapis ustaleń zmiany planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
	3. **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
	4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której zewnętrzne lico ściany budynku nie może przekroczyć;
	5. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu, który stanowi 70% i więcej na terenie inwestycji;
	6. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który stanowi mniej niż 30% na terenie inwestycji. Realizacja funkcji dopuszczalnej może następować przed realizacją funkcji podstawowej;
	7. **terenie funkcjonalnym** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
	8. **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków w granicach terenu inwestycji do powierzchni terenu inwestycji;
	9. **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, stanowiące działania podejmowane w celu dostarczenia korzyści lub zaspokajania potrzebi razch jakch zowyolarskich, itp;;
	10. **modernizacji** – należy przez to rozumieć rozbudowę, przebudowę oraz remonty obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji w celu ich unowocześnienia lub polepszenia parametrów techniczno-budowlanych;
	11. **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć stropodach, dach jedno, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 10º.

**§ 3**

Rysunek zmiany planu zawiera:

1. oznaczenia stanowiące ustalenia zmiany planu:
2. oznaczenia literowe i literowo - cyfrowe terenów funkcjonalnych,
3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania,
4. nieprzekraczalne linie zabudowy,
5. granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
6. oznaczeniami informacyjnymi są:
7. droga krajowa klasy ekspresowej położona poza granicami zmiany planu oznaczona symbolem KD-S,
8. droga krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego położona poza granicami zmiany planu, oznaczona symbolem KD-GP,
9. projektowana droga gminna klasy lokalnej położona poza granicami zmiany planu, oznaczona symbolem KD-L2,
10. krawędź jezdni drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego położonej poza granicami zmiany planu,
11. wymiarowania.

**§ 4**

Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z budową i rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o której mowa w § 19, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych.

**§ 5**

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.

**ROZDZIAŁ 2**

**Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu**

**lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 6**

Stosuje się następujące symbole identyfikujące tereny funkcjonalne, wyznaczone na rysunku planu:

1. U1, U2 - tereny usług;
2. KD-L1 - teren projektowanej drogi gminnej klasy lokalnej;
3. KDW - teren drogi wewnętrznej.

## ROZDZIAŁ 3

## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 7**

1. Ustala się utrzymanie podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej, tj. linie zabudowy oraz wymogi architektoniczne zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się obowiązek stosowania ujednoliconej kolorystki elewacji budynków w odcieniach pastelowych.
3. W projektach budowlanych nakazuje się stosowanie projektowania uniwersalnego.

## ROZDZIAŁ 4

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 8**

Ustala się:

1. zakaz odprowadzania ścieków do gruntu poza wodami opadowymi i roztopowymi;
2. wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków;
3. zakaz prowadzenia rurociągów transportujących substancje ropopochodne mogące zanieczyścić wody podziemne, za wyjątkiem realizacji stacji paliw;
4. ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 9**

Teren objęty ustaleniami zmiany planu położony jest w Podkieleckim Obszarze Chronionego Krajobrazu w obrębie, którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

**ROZDZIAŁ 5**

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10**

Nie ustala się.

**ROZDZIAŁ 6**

**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

**§ 11**

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

**ROZDZIAŁ 7**

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

**§ 12**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U1** – teren usług, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

1. budynki gospodarcze i garaże;
2. dojścia i dojazdy,
3. obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
2. maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;
3. teren biologicznie czynny: minimum 15%;
4. wskaźnik powierzchni zabudowy: do 60%.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1. wysokość budynków: do 16 m;
2. wysokość masztów reklamowych: do 16 m;
3. geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 450, w tym dachy płaskie;
4. minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200m2 powierzchni użytkowej budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym, które należy lokalizować na terenie oznaczonym symbolem U1;
5. nieprzekraczalne linie zabudowy:
6. 20 m mierzona od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego położonej poza granicami zmiany planu,
7. 5 m mierzona od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi symbolami KD-L1 i KD-L2,
8. 4,5 m mierzona od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną symbolem KDW;
9. obsługa komunikacyjna:
10. z drogi oznaczonej symbolem KD-L1,
11. z drogi oznaczonej symbolem KD-L2,
12. z drogi oznaczonej symbolem KDW.

dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może wynosić więcej niż 1,3m ponad średni poziom terenu. Wysokość podpiwniczenia ponad 1,3m należy traktować jako kondygnacja.

**§ 13**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U2** – teren usług, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

1. dojścia i dojazdy,
2. obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1. minimalna intensywność zabudowy: 0,001;
2. maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
3. teren biologicznie czynny: minimum 40%;
4. wskaźnik powierzchni zabudowy: do 60%.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1. wysokość budynków i budowli oraz masztów reklamowych nie może przekraczać 5 m;
2. geometria dachów: dachy płaskie
3. minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150m2 powierzchni użytkowej budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym, które należy lokalizować na terenie oznaczonym symbolem U2.
4. nieprzekraczalne linie zabudowy:
5. 10m mierzona od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi symbolami KD-S,
6. 5 m mierzona od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi symbolami KD-L1;
7. obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem KD-L1.

dopuszcza się podpiwniczenie budynku, przy czym wysokość podpiwniczenia nie może wynosić więcej niż 1,3m ponad średni poziom terenu. Wysokość podpiwniczenia ponad 1,3m należy traktować jako kondygnacja.

**§ 14**

Projektowana droga gminna klasy lokalnej jednokierunkowa, o przekroju jednojezdniowym wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi wynikającymi z przepisów o drogach publicznych, oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem **KD-L1**, dla której ustala się:

1. szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m;
2. szerokość jezdni min. 5 m;
3. chodniki.

**§ 15**

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

1. szerokość w liniach rozgraniczających: 8 m;
2. szerokość jezdni: min. 3,5 m;
3. w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**ROZDZIAŁ 8**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,**

**na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych,**

**a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 16**

Na obszarze zmiany planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

**ROZDZIAŁ 9**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu**

**§ 17**

Na obszarze objętym granicami zmiany planu nie ustala się granic terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości oraz nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu.

**ROZDZIAŁ 10**

**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,**

**w tym zakaz zabudowy**

**§ 18**

Ustala się bezwzględny zakaz odprowadzania ścieków do gruntu poza wodami odpadowymi i roztopowymi.

**ROZDZIAŁ 11**

**Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 19**

**1.** **Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną** - sieci i inne urządzenia infrastruktury technicznej należy realizować na zasadach i warunkach zarządcy sieci. Zaleca się aby nowo projektowane sieci uzbrojenia technicznego projektowane i budowane były w sposóbbezkolizyjny z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem nieruchomości. Zaleca się budowę sieci infrastruktury technicznej wzdłuż granic działek przylegających do ciągów komunikacyjnych.

**2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:**

1. budowę, rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej;
2. do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

**3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych, ustala się:**

1. budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej;
2. do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę i użytkowanie szczelnych zbiorników na ścieki sanitarne.

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

1. odprowadzenie wód opadowych z terenów usług należy odprowadzić po wcześniejszym podczyszczeniu do odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają;
2. odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych do rowów otwartych po wcześniejszym ich oczyszczeniu z substancji ropopochodnych i zawiesin odbiorników jeżeli przepisy odrębne tego wymagają.

**5. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:**

1. budowę, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej;
2. gazociągi średniego i niskiego ciśnienia należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych, w przypadku budowy sieci gazowej należy ustalić strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, w strefach tych wprowadza się zakaz budowy kubaturowych obiektów budowlanych;
3. w przypadku braku sieci gazowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan – butan.

**6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:**

1. budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej;
2. przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z przepisami odrębnymi.

**7. W zakresie łączności telekomunikacyjnej, ustala się:** budowę obiektów z urządzeniami infrastruktury telekomunikacyjnej przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych jakie muszą być spełnione dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i miejsc przebywania dla ludzi, oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

**8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:** przyjmuje się rozwiązania oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, odnawialne źródła energii).

**9. W zakresie gospodarki odpadami stałymi, ustala się:** zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**10. W zakresie komunikacji:** zgodnie z §14 i 15.

**ROZDZIAŁ 12**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

**§ 20**

Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenów objętych zmianą planu na cele określone w § 6 pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

**ROZDZIAŁ 13**

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

**§ 21**

Ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,1%.

**ROZDZIAŁ 14**

**Ustalenia końcowe**

**§ 22**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedziana Góra.

**§ 23**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.