

**Uchwała Nr XXXVI/248/06**  
**Rady Gminy Bieliny**  
 z dnia 28 marca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bieliny – sołectwa Czaplów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Bieliny uchwala, co następuje:

**§ 1.**

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bieliny uchwalonego uchwałą Nr XVII/20/2000 Rady Gminy w Bielinach z dnia 27 września 2000 r. zmienionego uchwałą Nr XXXI/214/05 Rady Gminy w Bielinach z dnia 30 listopada 2005 r. - uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gm. Bieliny obejmujący tereny miejscowości Czaplów i miejscowości Zofiówka w ich granicach administracyjnych, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:
  - 1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 obowiązujący w zakresie:
    - a) granic obszaru objętego planem,
    - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu,
    - c) przeznaczenia terenu wg symboli podanych w § 5-22,
    - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - 2) Załącznik Nr 2 – rozpatrzenie nieuwzględnionych uwag do projektu planu,
  - 3) Załącznik Nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2.**

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczone,
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć graniczne możliwości usytuowania bryły budynków z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka wykusa, tarasu ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą przekraczać tej odległości o więcej niż 2 m,
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oś linii graficznej na rysunku planu,
- 4) **wysokości obiektu (budynku, zabudowy)** – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu do kalenicy budynku,
- 5) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycji,
- 6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 7) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług dla ludności oraz drobne rzemiosło,
- 8) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działalność związaną z realizacją celów publicznych, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- 9) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć działalność nastawioną na pozyskiwanie korzyści finansowych realizowaną poza sektorem publicznym,

- 10) **drobnej działalności produkcyjnej** – należy przez to rozumieć działalność w zakresie rzemiosła i wytwórczości, nie kolidującej z funkcją mieszkaniowo-zagrodową, w której jest realizowana.

**§ 3.**

1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

<b>MN</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>U</b>	- teren zabudowy usługowej
<b>R</b>	- tereny rolnicze
<b>RM</b>	- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
<b>RMZ</b>	- tereny rolnicze, w których nie wyklucza się zabudowy
<b>ZL</b>	- tereny leśne
<b>ZZL</b>	- tereny zalesień
<b>ZR</b>	- tereny zieleni nieurządzonej
<b>ZU</b>	- tereny zieleni urządzonej
<b>ZZ</b>	- tereny zalewowe
<b>KDZ, KDD</b>	- tereny dróg publicznych
<b>KDW</b>	- tereny dróg wewnętrznych

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej Uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowo-cyfrowym np. 2.KDZ1, gdzie:
  - a) cyfra – oznacza tereny o tym samym przeznaczeniu, ale różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy,
  - b) symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu,
  - c) druga cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów.

**I. Ustalenia ogólne**

**§ 4.**

1. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - 1) zachować przestrzenną niwę siedliskową wsi historycznie ukształtowaną,
  - 2) chronić walory widokowe krajobrazu otwartego – chronić tereny otwarte o wybitnych walorach krajobrazowych, poprzez wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy poza istniejącymi i proponowanymi terenami zespołów osadniczych,
  - 3) zagospodarowanie działek i sytuowanie budynków w wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej – nawiązać do tradycyjnych form kształtowania zabudowy i rozplanowania zagród poprzez lokalizację budynków mieszkalnych w części frontowej działki, a zabudowań gospodarczych w jej tylnej części,
  - 4) kształtować bryły budynków; mieszkalnych, letniskowych, pensjonatów i gospodarczych w sposób zapewniający wkomponowanie ich w krajobraz wiejski,
  - 5) dostosować formę i skalę nowych obiektów budowlanych do istniejących tradycji architektonicznych,
  - 6) przeciwdziałać dewastacji krajobrazu elementami nowoprojektowanej infrastruktury technicznej poprzez maskowanie ich zielenią,
  - 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych kubaturowych w terenach, na których nie zostały one przewidziane niniejszym planem (w szczególności dotyczy terenów silnie eksponowanych w krajobrazie tj. wierzchołki wzniesień, oraz terenów związanych z ekspozycją krajobrazową- punkty widokowe, ciągi widokowe) w celu zachowania i wyeksponowania charakterystycznych form rzeźby i pokrycia pasma Gór Świętokrzyskich,
  - 8) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki,
  - 9) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy obiektów kubaturowych od osi jezdni określone na rysunku planu dla drogi:
    - a) 2.KDZ - 18 m,
    - b) 3.KDD, 2.KDW i 3.KDW - 10 m,
    - c) 4.KDD - 13 m,

- 10) dopuszcza się remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy i realizację nowej w istniejących liniach zabudowy przy zachowaniu:
  - a) warunków technicznych budynków określonych przepisami szczególnymi w zakresie ochrony przed drganiem i hałasem wywołanym ruchem kołowym,
  - b) warunków zarządcy drogi w przypadku odległości poniżej minimum określonego w przepisach szczególnych z zakresu dróg publicznych.
2. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - 2) wymagania w zakresie ochrony przed hałasem realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Zachować dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
  - 3) zachować wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi określonych przepisami odrębnymi,
  - 4) zachować warunki wynikające z położenia terenów objętych planem w obszarze otuliny Świętokrzyskiego Parku Narodowego – określonego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 stycznia 1996 r. w sprawie Świętokrzyskiego Parku Narodowego (Dz.U. Nr 4, poz. 29),
  - 5) chronić doliny rzek i cieków – jako korytarzy ekologicznych – wraz z ich obudową biologiczną, istniejącą roślinność przydrożną, przywodną, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz oczka wodne i tereny podmokłe,
  - 6) obowiązuje ochrona przed zmianą sposobu użytkowania gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów symbolami Ls i Lz. Zakaz likwidacji śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zadrzewień, jeśli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ludzi lub mienia w istniejących obiektach budowlanych, ruchu drogowego lub wodnego bądź budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych oraz regulacji rzek i potoków,
  - 7) zachować powierzchnię niezabudowaną zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów, jako powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów szczególnych,
  - 8) obowiązek realizacji pasów zieleni izolacyjnej – dla obiektów hodowlanych, produkcyjnych, produkcyjno-usługowych,
  - 9) wprowadzać zieleni osłonową przy obiektach uciążliwych lub nie wkomponowanych w krajobraz,
  - 10) wszelkie nowe inwestycje realizować w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie charakteryzujące się niską energochłonnością, wodochłonnością oraz wytwarzaniem małej ilości odpadów,
  - 11) zakaz realizacji obiektów w rozumieniu art. 51 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji liniowych infrastruktury technicznej,
  - 12) wszelkie inwestycje mogące mieć wpływ na urządzenia wodne, przeciwpowodziowe oraz lokalizowane w pobliżu rzek, cieków naturalnych realizować na warunkach ich zarządcy lub sprawującego prawa właścicielskie,
  - 13) zakaz lokalizowania bezściełowych ferm chowu i hodowli.
3. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) zachować tradycyjny układ pól tzw. pasiaków świętokrzyskich,
  - 2) chronić i utrzymać w dotychczasowej formie i gabarytach liczne figurki, kapliczki, krzyże przydrożne i inne obiekty małej architektury sakralnej – obiekty o cechach zabytkowych oznaczone na rysunku planu,
  - 3) zachować dbałość o utrzymanie form regionalnych w tym; charakterystycznych podziałów, tradycyjnych układów przestrzennych zagród, cech stylowych budownictwa.
4. **Zasady scalania i podziału nieruchomości:**
  - 1) dopuszcza się podział i zmianę projektowanego podziału terenu pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych, ustalonych linii zabudowy i układu komunikacyjnego, przy czym minimalna powierzchnia działki budowlanej pod istniejącą lub projektowaną zabudowę nie może być mniejsza niż:
    - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu: MN i RM - 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla pozostałych terenów nie ustala się.
  - 2) zachować minimalne szerokości frontów działek;
    - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu: MN i RM – min. 17m,
    - b) dla pozostałych terenów nie ustala się.
  - 3) zapisy pkt. 1 i 2 nie odnoszą się do działek o innych parametrach niż wyżej podane, jeżeli ich podział został przyjęty przed wejściem w życie niniejszego planu,
  - 4) dopuszcza się wydzielenie działek gruntu o powierzchni bądź szerokości mniejszej niż określone dla poszczególnych rodzajów terenu, wymienionych w pkt. 1 i 2:
    - a) w celu:
      - powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
      - regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
      - konieczności wydzielenia drogi dojazdu do działki w tzw. „drugim pasie zabudowy”, przy czym wielkość działki pod zabudowę powstała w wyniku wydzielenia drogi musi spełniać warunki usytuowania budynków zgodnie z przepisami szczególnymi,
      - poszerzenia dróg, zniesienia współwłasności, działu spadku, zasiedzenia oraz realizacji roszczeń do części nieruchomości wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub z odrębnych ustaw,
    - b) w przypadku gdy kształt, wielkość i cechy geometryczne działek gruntowych ujętych w ewidencji gruntów i budynków powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu, nie pozwalają na wydzielenie nowych działek zgodnie z ustaleniami ww. pkt. 1 i 2,
  - 5) zachować kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z historyczną niwą siedliskową.
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:**
  - 1) Dla zachowania walorów estetycznych i podniesienia standardów życia mieszkańców, wyznacza się obszary obejmujące zespoły:
    - a) placu publicznego w ramach terenu 2.U,
    - b) usług publicznych,
    - c) zieleni publicznej urządzonej w ramach 1.ZU.ZZ.1; 1.ZU.1 i 1.ZU.2 parkingów ogólnodostępnych,
    - d) ciągów pieszych,
    - e) ścieżek rowerowych.
  - 2) Dla przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt. 1 ustala się obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do:
    - a) komunikacji: ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych (likwidacja progów wysokościowych),
    - b) obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej.
  - 3) W przestrzeni ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
    - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczenia lokalizacji kiosków z prasą,
    - b) zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, usługowych, które mogą być uciążliwe dla mieszkańców tj. stacje paliw, składy materiałów budowlanych, baz transportowych, stacji kontroli pojazdów, produkcji rolnej,
    - c) elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, oznakowanie tras rowerowych i turystycznych, ławki, elementy dekoracyjne i użytkowe, dla aranżacji sezonowych, kosze na śmieci, elementy zagospodarowania terenu (chodniki, posadzki placów) wydzielonych

ciągów pieszych i pieszojezdnych muszą mieć ujednolicony charakter.

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

- 1) **formę i gabaryty** budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenia, budynki gospodarcze, obiekty małej architektury oraz zieleń) kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z terenów, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienia funkcjonalności i estetyki.
- 2) **forma i gabaryty** budynków powinny nawiązywać do form architektury tradycyjnej, miejscowej, dla zapewnienia ciągłości w kształtowaniu architektury regionalnej,
- 3) **układ kalenic** określonych w ustaleniach szczególnych dotyczy budynków usytuowanych we frontowej części działki przy drogach publicznych,
- 4) **wysokość budynków** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 5) **wskaźnik zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 6) inwestycje realizować projektując proporcjonalną liczbę **miejsz parkingowych** z dostosowaniem do programu usług,
- 6) **Ustala się w zakresie architektury:**
  - a) **pokrycie dachu** - dachówki, dopuszczone różne materiały i elementy o fakturze dachówek, gont, strzechy. Zakaz stosowania materiałów typu eternit, papa na lepiku,
  - b) **ściany budynków mieszkalnych** - wyraźne akcentowanie poziomych okapów oraz cokołu. Okładziny ścian – tynki gładkie i fakturowe, materiały naturalne (kamień, cegła, drewno) zakaz stosowania okładzin typu Siding, blach, dekoracje typu „połtuczone talerze”, malowidła, mozaiki,
  - c) **kolorystyka** – stosować ciemne barwy dachu (w kolorach brązu, czerwieni, naturalny dachówki) a elewacji w odcieniach pastelowych, zharmonizowanych z dachem nie kontrastujące z tłem krajobrazowym - zwłaszcza w ekspozycji lokalnej widoku bliskim i dalekim) oraz z zastosowaniem naturalnych faktur (zwłaszcza drewnianych kamiennych i murowanych),
  - d) powyższe ustalenia w zakresie architektury nie odnoszą się do obiektów produkcyjnych produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

**7. W przypadku terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i podtapiania oraz osuwania się mas ziemnych, ustala się następujące zasady:**

- 1) zakaz realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan bezpieczeństwa przeciwpowodziowego lub naruszyć strukturę gruntu powodując jego osuwanie,
- 2) w terenach zagrożonych podtapianiem budynki realizować jako niepodpiwniczone z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-technicznych, w tym wysoki poziom min. 0,7 m.

**8. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) dojście i dojazd do działek budowlanych za pośrednictwem dróg wewnętrznych (dojazdowych) lub bezpośrednio z drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu użytkowania działek, zgodnie z przepisami szczególnymi w tym również w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 2) wszystkie nowe włączenia do dróg publicznych na warunkach właściwego zarządcy drogi,
- 3) dopuszcza się zmianę nawierzchni dróg oznaczonych w ewidencji symbolem *dr* – dróg lokalnych i dojazdowych do pól – wraz z możliwością poszerzenia ich do szerokości pasa drogowego do 12 m,

- 4) dopuszcza się wydzielenie innych niż na rysunku planu ścieżek pieszych, rowerowych i dydaktycznych.

**9. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie **gospodarki odpadami:**
  - a) obowiązuje nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach szczelnych, opróżnianych na zasadach obowiązujących w gminie Bieliny,
  - b) gospodarka odpadami powstałymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi,
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
  - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci i urządzeń wodociągowych,
  - b) w przypadku realizacji zabudowy w obszarze zwodociągowanym, obowiązek podłączenia do istniejącej sieci wodociągowej,
  - c) w przypadku realizacji zabudowy w terenach nie przewidzianych do zwodociągowania lub braku możliwości włączenia do istniejącego systemu, zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych
  - d) w przypadku realizacji zabudowy w terenach gdzie projektowana jest sieć wodociągowa – do czasu jej wykonania, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych,
  - e) na obszarze objętym planem dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
  - f) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 3) w zakresie **gospodarki ściekowej:**
  - a) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczy system kanalizacyjny na warunkach określonych przez dysponenta urządzeń i sieci kanalizacyjnych,
  - b) w przypadku realizacji zabudowy w obszarze skanalizowanym obowiązek podłączenia do istniejącej sieci kanalizacyjnej,
  - c) w przypadku realizacji zabudowy w terenach gdzie projektowana jest sieć kanalizacyjna – do czasu jej wybudowania, dopuszcza się indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych, poprzez realizację przydomowych oczyszczalni, szczelnych zbiorników wybieralnych usytuowanych w obrębie działki budowlanej, z których ścieki wywożone będą na oczyszczalnię komunalną zgodnie z zasadami obowiązującymi w gm. Bieliny,
  - d) w przypadku realizacji zabudowy w terenach gdzie nie przebiega istniejąca lub projektowana sieć kanalizacyjna oraz braku możliwości włączenia się do istniejącego systemu – obowiązek indywidualnego rozwiązanie gospodarki ściekowej z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych, poprzez realizację przydomowych oczyszczalni, szczelnych zbiorników wybieralnych usytuowanych w obrębie działki budowlanej, z których ścieki wywożone będą na oczyszczalnię komunalną zgodnie z zasadami obowiązującymi w gm. Bieliny,
  - e) na obszarze objętym planem dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,

- f) odprowadzenie wód opadowych rozwiązać indywidualnie w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód i gleby z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych,
- g) zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gleby,
- 4) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:  
Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci lub poprzez rozbudowę systemu na warunkach określonych przez właściciela sieci w tym:
  - możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych SN/NN i linii zasilających SN pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu,
  - realizacja ich odbędzie się na warunkach właściwych służb dla lokalizacji w obszarach chronionych.
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:  
Ogrzewanie w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu paliw - mediów przyjaznych środowisku nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza.
- 6) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej**:
  - a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez właściciela sieci,
  - b) projektowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 7) w obszarze objętym opracowaniem planu dopuszcza się realizację oraz przebudowę sieci infrastruktury technicznej zachowując warunki przepisów szczególnych.
- 10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy oraz pozostałe ustalenia ogólne**:
  - 1) przy realizacji inwestycji kubaturowych uwzględnić wyniki badań geotechnicznych w zakresie nośności gruntu i poziomu wód gruntowych,
  - 2) uwzględnić warunki przepisów szczególnych dotyczących elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) zakaz zabudowy kubaturowej w pasie 15 m (obustronnie) od górnej krawędzi skarpy brzegowej rzeki, potoku, cieku. Dopuszcza się odstępstwa wynikające z innych warunków wydanych przez zarządcę rzeki, potoku, cieku,
  - 4) obowiązek zachowania odległości nie mniejszej niż 30 m dla nowej zabudowy kubaturowej od terenów leśnych,
  - 5) obowiązuje zakaz zabudowy, groduzenia i zalesiania terenów oznaczonych w ewidencji gruntów symbolami w (wody), wp (wody płynące) i dr (drogi),
  - 6) przy realizacji inwestycji uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zachować od nich normatywne odległości - zakaz zabudowy kubaturowej w pasie 3 m (obustronnie) od górnej krawędzi skarpy brzegowej rowu melioracyjnego. W przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej wymagana jest przebudowa (naprawa) na warunkach administratora w celu zachowania drożności. Dopuszcza się odbudowę i remont urządzeń melioracji wodnych podstawowych, wynikających z bieżących potrzeb zabezpieczenia terenu gminy Bieliny,
  - 7) wykrywanie zagrożeń oraz ostrzeganie i alarmowanie realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - 8) w przypadku realizacji obiektów socjalnych i innych, tj.: łaźnie, pralnie, myjnie samochodowe przewidzieć możliwość dostosowania tych obiektów, zgodnie z wymaganiami w zakresie obrony cywilnej ludności, do prowadzenia odkażania i dezaktywacji,
  - 9) syreny sterowane drogą radiową oraz syreny sterowane ręcznie połączyć z Gminnym Centrum Reagowania lub z Powiatowym Stanowiskiem Kierowania PSP. Syreny sterowane ręcznie zmienić na sterowanie drogą radiową.

11. Na podstawie analizy stanu istniejącego ustala się, że na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15, ust 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym dotyczących: Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, terenów osuwiskowych, obszarów i terenów górniczych oraz terenów zamkniętych.

## II. Ustalenia szczegółowe

### R o z d z i a ł 1

#### TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

##### § 5.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.MN.1; 1.MN.1; 1.MN.3; 1.MN.4; 1.MN.5; 1.MN.6; 1.MN.7 i 1.MN.8** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. W granicach terenów 1.MN.1; 1.MN.1; 1.MN.3; 1.MN.4; 1.MN.5; 1.MN.6; 1.MN.7 i 1.MN.8 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych,
  - 2) lokalizację wolnostojących obiektów usług podstawowych i małych zakładów rzemieślniczych z ograniczeniem do 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) przeznaczenie części budynków mieszkalnych lub gospodarczych pod usługi podstawowe i pensjonatowe,
  - 4) remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zabudowy pod warunkiem utrzymania obowiązującego przeznaczenia terenu wraz z przyjętymi zasadami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych,
  - 5) lokalizację obiektów małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia, kapliczki, lampy, ławki itp.),
  - 6) realizację ciągów pieszo-jezdných, ścieżek rowerowych i szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 7) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 8) wody stojące, oczka wodne.
3. W granicach terenu 1.MN.1; 1.MN.1; 1.MN.3; 1.MN.4; 1.MN.5; 1.MN.6; 1.MN.7 i 1.MN.8 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy 40%,
  - 2) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, wysokość obiektów - do 10 m. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru sąsiadujących budynków mieszkalnych do wysokości tych obiektów,
  - 3) wysokość budynków garażowo-gospodarczych do jednej kondygnacji nadziemnej, wysokość obiektów do 6 m. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru budynków sąsiadujących do wysokości tych obiektów,
  - 4) wysokość budynków o których mowa w ust. 2 pkt 2 do jednej kondygnacji nadziemnej, wysokość obiektów - do 6m. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru budynków sąsiadujących do wysokości tych obiektów,
  - 5) dopuszczona funkcja usługowa, o której mowa w ust. 2 pkt 3 nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku lub zespołu budynków,
  - 6) obowiązek stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych lub czterospadowych o nachyleniu połaci dachowej 35-50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
  - 7) zakaz realizacji obiektów z dachami płaskimi, pulpitowymi, uskokowymi i asymetrycznymi,
  - 8) obowiązek utrzymania jednolitego układu kalenic przy zachowaniu połaci dachowej skierowanej do kierunku drogi. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w

- przypadku braku możliwości utrzymania jednolitego układu kalenic z uwagi na ukształtowanie terenu lub szerokość działki,
- 9) stosować materiały pochodzenia rodzimego do prac wykończeniowych budynków,
  - 10) zachować minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej,
  - 11) obowiązek realizacji ogrodzeń z materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, miejscowy kamień, metal, kuty metal itp.).
4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

## Rozdział 2

### TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

#### § 6.

1. Wyznacza się **teren zabudowy usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2.U.1** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi publiczne i komercyjne, w tym w szczególności gastronomia i handel z urządzeniem placu publicznego.
2. W granicach terenu 2.U.1 dopuszcza się:
  - 1) realizację rekreacyjnych urządzeń terenowych (np. placu zabaw) i obiektów małej architektury towarzyszących kubaturowym obiektom usługowym,
  - 2) zakłady rzemieślnicze,
  - 3) remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem utrzymania obowiązującego przeznaczenia terenu wraz z przyjętymi zasadami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych,
  - 4) realizację zieleni urządzonej – zieleńce, skwery,
  - 5) realizację ciągów pieszo-jezdných,
  - 6) realizację parkingu i miejsc postojowych,
  - 7) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenu 2.U.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 45 %,
  - 2) wysokość obiektów usługowych – do 10 m. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru budynków sąsiadujących do wysokości tych budynków,
  - 3) obowiązek stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych lub czterospadowych o nachyleniu połaci dachowej 35-50°,
  - 4) zakaz realizacji obiektów z dachami płaskimi, pulpitowymi, uskokowymi i asymetrycznymi,
  - 5) zabezpieczenie w obrębie terenu miejsc parkingowych,
  - 6) stosować materiały pochodzenia rodzimego do prac wykończeniowych budynków,
  - 7) zachować minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

## Rozdział 3

### TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

#### § 7.

1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.R.1** i **1.R.2** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne i pozostawia w dotychczasowym użytkowaniu.
2. W granicach terenów 1.R.1 i 1.R.2 dopuszcza się:
  - 1) łąki i pastwiska,
  - 2) uprawy ogrodnicze,
  - 3) plantacje,
  - 4) sady produkcyjne,
  - 5) wody stojące, stawy, oczka wodne, a także obiekty małej retencji w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 1.ZR i 2.ZR w przypadku realizacji takich obiektów na ww. terenach,
  - 6) zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż ciągów komunikacyjnych i cieków wodnych,
  - 7) zalesienia gruntów kl. V i VI oraz nieużytków, usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych,

- 8) realizację ciągów pieszo-jezdných i ścieżek rowerowych, szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 9) urządzeń służących regulacji i utrzymaniu wód,
  - 10) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów 1.R.1 i 1.R.2 obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem.
  4. Zalesienia o których mowa w ust. 2 pkt 7 prowadzić na zasadach jak dla terenów oznaczonych symbolem 1.ZZL.1 w § 13.
  5. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

#### § 8.

1. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2.R.1; 2.R.2** i **2.R.3** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne i pozostawia w dotychczasowym użytkowaniu.
2. W granicach terenów 2.R.1; 2.R.2 i 2.R.3 dopuszcza się:
  - 1) łąki i pastwiska,
  - 2) uprawy ogrodnicze,
  - 3) plantacje,
  - 4) sady produkcyjne,
  - 5) wody stojące, stawy, oczka wodne, a także obiekty małej retencji w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 1.ZR i 2.ZR w przypadku realizacji takich obiektów na ww. terenach,
  - 6) zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż ciągów komunikacyjnych i cieków wodnych,
  - 7) realizację ciągów pieszo-jezdných i ścieżek rowerowych, szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 8) urządzeń służących regulacji i utrzymaniu wód,
  - 9) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów 2.R.1; 2.R.2 i 2.R.3 obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

#### § 9.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.RM.1; 1.RM.2; 1.RM.3; 1.RM.4; 1.RM.5; 1.RM.6; 1.RM.7, 1.RM.8 i 1.RM.9** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy zagrodowej.
2. W granicach terenów 1.RM.1; 1.RM.2; 1.RM.3; 1.RM.4; 1.RM.5; 1.RM.6; 1.RM.7, 1.RM.8 i 1.RM.9 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 2) lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych,
  - 3) lokalizację wolnostojących obiektów usługowych,
  - 4) lokalizację obiektów agroturystycznych,
  - 5) adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej na cele rekreacji indywidualnej,
  - 6) przeznaczenie części budynków mieszkalnych lub gospodarczych pod działalność usługową, w tym usługi okołoturystyczne, agroturystykę, gastronomię,
  - 7) lokalizację obiektów lub adaptację istniejących dla drobnej działalności produkcyjnej,
  - 8) lokalizację obiektów małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia, kapliczki, lampy, ławki itp.),
  - 9) remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy pod warunkiem utrzymania obowiązującego przeznaczenia terenu wraz z przyjętymi zasadami zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy jak dla obiektów noworealizowanych,
  - 10) realizację ciągów pieszo-jezdných i ścieżek rowerowych, szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 11) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 12) wody stojące, stawy, oczka wodne,
  - 13) realizację placów i dróg.
3. W granicach terenów 1.RM.1; 1.RM.2; 1.RM.3; 1.RM.4; 1.RM.5; 1.RM.6; 1.RM.7, 1.RM.8 i 1.RM.9 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 30 %,
  - 2) wysokość budynków mieszkalnych, agroturystycznych do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość obiektów – do 10 m. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku zmiany

- użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru budynków sąsiadujących do wysokości tych obiektów,
- 3) wysokość obiektów garażowo-gospodarczych i produkcyjno-usługowych o których mowa w ust. 2 pkt 3 i 7 do jednej kondygnacji nadziemnej, wysokość obiektów do 6 m. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru budynków sąsiadujących do wysokości tych obiektów,
- 4) wysokość budynków inwentarskich zabudowy zagrodowej do 9 m. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru budynków sąsiadujących do wysokości tych obiektów,
- 5) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zagospodarowanie terenu zgodnie z warunkami jak dla terenów 1.MN.1 określonych w § 5,
- 6) dopuszczona funkcja usługowa o której mowa w ust. 2 pkt 6 nie może przekroczyć:
  - a) 70% powierzchni użytkowej budynku lub zespołu budynków w przypadku usług agroturystycznych,
  - b) 30 % w pozostałych przypadkach,
- 7) dopuszczoną działalność usługowo-produkcyjną realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi z zakresu ochrony środowiska,
- 8) obowiązek stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych lub czterospadowych o nachyleniu połaci dachowej 35-50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
- 9) zakaz realizacji obiektów z dachami płaskimi, pulpitowymi, uskokowymi i asymetrycznymi,
- 10) obowiązek utrzymania jednolitego układu kalenic przy zachowaniu połaci dachowej skierowanej do kierunku drogi. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku braku możliwości utrzymania jednolitego układu kalenic z uwagi na szerokość działki,
- 11) stosować materiały pochodzenia rodzimego do prac wykończeniowych budynków,
- 12) zachować minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej,
- 13) obowiązek realizacji ogrodzeń z materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, miejscowy kamień, metal, kuty metal itp.).
4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

#### § 10.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **2.RM.1** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.
2. W granicach terenów 2.RM.1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń jak dla terenów oznaczonych symbolem 1.RM.1 określoną w § 9 ust. 2 niniejszej uchwały.
3. W granicach terenów 2.RM.1 ustala się zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy jak dla terenów oznaczonych symbolem 1.RM.1 określone w § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.
4. W granicach terenów 2.RM.1 budynki realizować jako niepodpiwniczone z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-technicznych w tym wysoki poziom parteru – min. 0,7 m, z uwagi na położenie terenów w obszarze zagrożonym podtapianiem.
5. W granicach terenów 2.RM.1 wprowadza się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na podmurówkach.
6. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

#### § 11.

1. Wyznacza się **tereny rolnicze, w których nie wyklucza się zabudowy**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.RMZ.1** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy rolne.
2. W granicach terenów 1.RMZ.1 dopuszcza się:
  - 1) łąki i pastwiska,
  - 2) uprawy ogrodnicze,
  - 3) plantacje,
  - 4) sady produkcyjne,
  - 5) wody stojące, stawy, oczka wodne,

- 6) zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż ciągów komunikacyjnych i cieków wodnych,
- 7) lokalizację budynków gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i pszczelarstwa,
- 8) realizację obiektów i urządzeń służących obsłudze gospodarstw produkcji roślinnej i zwierzęcej oraz agroturystyce w ramach doinwestowania istniejącej zabudowy,
- 9) lokalizację obiektów małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia, kapliczki, lampy, ławki itp.),
- 10) remont, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, jak dla obiektów noworealizowanych,
- 11) lokalizację nowej zabudowy zagrodowej i agroturystycznej przy już istniejących siedliskach, realizowaną dla potrzeb osoby posiadającej areał większy lub równy średniej wielkości gospodarstwa rolnego w gminie Bieliny,
- 12) realizację ciągów pieszo-jezdnymi i ścieżek rowerowych, szlaków wraz z ich oznakowaniem,
- 13) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów 1.RMZ.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 20 %,
  - 2) wysokość budynków gospodarczych, o których mowa w ust.2 pkt.7 do jednej kondygnacji nadziemnej, wysokość obiektów – do 6 m. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy,
  - 3) wysokość budynków mieszkalnych zabudowy zagrodowej i agroturystycznej do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, wysokość obiektów – do 10 m,
  - 4) wysokość budynków inwentarskich zabudowy zagrodowej oraz tych, o których mowa w ust. 2 pkt. 8 – do 9 m. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź ze względu na wymagania wynikające z rozwiązań technologicznych,
  - 5) obowiązek stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych lub czterospadowych o nachyleniu połaci dachowej 35-50° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
  - 6) zakaz realizacji obiektów z dachami płaskimi, pulpitowymi, uskokowymi i asymetrycznymi,
  - 7) stosować materiały pochodzenia rodzimego do prac wykończeniowych budynków,
  - 8) zachować minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej,
  - 9) obowiązek realizacji ogrodzeń z materiałów pochodzenia naturalnego (drewno, miejscowy kamień, metal, kuty metal itp.).
4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

## Rozdział 4

### TERENY ZIELENI I WÓD

#### § 12.

1. Wyznacza się - **tereny leśne**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZL.1; 1.ZL.2; 1.ZL.3; 1.ZL.4; 1.ZL.5; 1.ZL.6; 1.ZL.7; 1.ZL.8; 1.ZL.9 i 1.ZL.10** obejmujące grunty leśne Ls zgodnie z ewidencją gruntów oraz grunty wód płynących, dróg śródlęsnych.
2. W granicach terenów 1.ZL.1; 1.ZL.2; 1.ZL.3; 1.ZL.4; 1.ZL.5; 1.ZL.6; 1.ZL.7; 1.ZL.8; 1.ZL.9 i 1.ZL.10 dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, szlaków wraz z ich oznakowaniem.
3. Obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenów na cele nieleśne i zakaz realizacji obiektów z wyjątkiem przypadków dopuszczonych ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
4. Gospodarkę leśną i leśne zagospodarowanie prowadzić w oparciu o obowiązujące plany urządzeniowe lasu i uproszczone plany urządzeniowe lasu.
5. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

#### § 13.

1. Wyznacza się **tereny zalesień**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1.ZZL.1; 1.ZZL.2; 1.ZZL.3; 1.ZZL.4; 1.ZZL.5** i **1.ZZL.6** obejmujące grunty rolne i nieużytki z przeznaczeniem pod zalesienie.
2. W granicach terenów 1.ZZL.1; 1.ZZL.2; 1.ZZL.3; 1.ZZL.4; 1.ZZL.5 i 1.ZZL.6 dopuszcza się realizację dróg dojazdowych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, szlaków wraz z ich oznakowaniem.
3. W granicach terenów 1.ZZL.1; 1.ZZL.2; 1.ZZL.3; 1.ZZL.4; 1.ZZL.5 i 1.ZZL.6 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) gospodarkę leśną i leśne zagospodarowanie gruntu prowadzić w oparciu o obowiązujące plany urządzeniowe lasu i uproszczone plany urządzeniowe lasu,
  - 2) zalesienie gruntów rolnych nie może negatywnie wpływać na użytki rolne działek z nimi sąsiadujących,
  - 3) przy dokonywaniu zalesień oraz utrzymaniu granicy rolno-leśnej uwzględnić zagospodarowanie terenów sąsiadujących i przeznaczonych na cele nieleśne,
  - 4) zachować minimalne odległości terenów zalesionych:
    - a) 30 m od zabudowy kubaturowej,
    - b) 5 m od terenów użytkowanych rolniczo,
    - c) 15 m od cieku wodnego,
    - d) min. 4 m obustronnie, licząc od górnej krawędzi skarpy urządzeń melioracji podstawowej,
  - 5) wyklucza się zalesienia w pasach 11 m od tras linii elektroenergetycznych SN, NN (po 5,5 m w obydwie strony od osi linii) i innych, określonych przez gestorów sieci,
  - 6) wyklucza się zalesienia wzdłuż tras przewodów telekomunikacyjnych w odległości min. 2 m od przewodów telekomunikacyjnych napowietrznych do korony drzew i w odległości min. 1 m od istniejących kabli telekomunikacyjnych ziemnych do lica pni drzew,
  - 7) stosować nasadzenia zgodnie z warunkami siedliskowymi.
4. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów z wyjątkiem przypadków dopuszczonych ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
5. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

## § 14.

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1.ZR.1** o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, pełniące ważną rolę w systemie korytarzy ekologicznych z podstawowym przeznaczeniem pod zespoły zadrzewień, tereny kwalifikowane - jako leśne, częściowo użytkowane jako pola, łąki i pastwiska położone wzdłuż rzek i cieków.
2. W granicach terenów 1.ZR.1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację obiektów małej architektury (kapliczki, ławki, altany, wiaty, zadaszenia, pomniki, lampy itp.),
  - 2) przekształcenie zieleni nieurządzonej w urządzonej w sąsiedztwie terenów zainwestowanych z uwzględnieniem warunków przepisów szczególnych z zakresu ochrony gruntów rolnych,
  - 3) realizację ciągów pieszo-jezdných i ścieżek rowerowych, szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 4) wody stojące, w tym: stawy, zbiorniki wodne i obiekty małej retencji,
  - 5) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym urządzeń wodnych i innych zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych.
3. W granicach terenów 1.ZR.1 obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem.
4. W terenach 1.ZR.1 ogranicza się zmiany użytków zielonych na grunty orne oraz wyklucza się możliwość ich przeznaczenia na cele nierolnicze za wyjątkiem zalesień zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

## § 15.

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2.ZR.1** i **2.ZR.2** z podstawowym przeznaczeniem pod zielone użytki rolne, obudowę biologiczną cieków wodnych i rowów melioracyjnych.
2. W granicach terenów 2.ZR.1 i 2.ZR.2 dopuszcza się:

- 1) uprawy polowe,
  - 2) lokalizację obiektów małej architektury (ławki, kapliczki, altany, wiaty, zadaszenia, pomniki, lampy itp.),
  - 3) przekształcenie zieleni nieurządzonej w urządzonej w sąsiedztwie terenów zainwestowanych z uwzględnieniem warunków przepisów szczególnych z zakresu ochrony gruntów rolnych,
  - 4) realizację ciągów pieszo-jezdných i ścieżek rowerowych, szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 5) wody stojące, w tym: stawy, zbiorniki wodne i obiekty małej retencji,
  - 6) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym urządzeń wodnych i innych zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych.
3. W granicach terenów 2.ZR.1 i 2.ZR.2 obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem.
  4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

## § 16.

1. Wyznacza się **teren zieleni publicznej urządzonej zagrożony powodzią**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.ZU.ZZ.1** z podstawowym przeznaczeniem pod zieloną przestrzeń publiczną.
2. W granicach terenów 1.ZU.ZZ.1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację obiektów małej architektury (kapliczki, ławki, lampy, altany, zadaszenia itp.),
  - 2) terenowe urządzenia rekreacyjne np. plac zabaw, amfiteatr, boisko,
  - 3) realizację ciągów pieszo-jezdných i ścieżek rowerowych, szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 4) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenów 1.ZU.ZZ.1 obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej trwale związanej z gruntem.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

## § 17.

1. Wyznacza się **teren zieleni publicznej urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolami **1.ZU.1** i **1.ZU.2** z podstawowym przeznaczeniem pod zieloną przestrzeń publiczną.
2. W granicach terenów 1.ZU.1 i 1.ZU.2 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację obiektów małej architektury (kapliczki, ławki, lampy, altany, zadaszenia itp.),
  - 2) terenowe oraz obiektowe urządzenia rekreacyjne w ramach terenu 1.ZU.1,
  - 3) realizację ciągów pieszo-jezdných i ścieżek rowerowych, szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 4) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W granicach terenu 1.ZU.1 i 1.ZU.2 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 45 %,
  - 2) wysokość obiektów – do 10 m. Dopuszcza się odstępstwa od powyższego w przypadku zmiany użytkowania istniejącej zabudowy bądź innego charakteru budynków sąsiadujących do wysokości tych budynków,
  - 3) zachować minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

## R o z d z i a ł 5

## TERENY KOMUNIKACJI

## § 18.

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2.KDZ.1** i **2.KDZ.2** z podstawowym przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy Z wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów 2.KDZ.1 i 2.KDZ.2 dopuszcza się:
  - 1) budowę nowych nawierzchni,
  - 2) remonty istniejących nawierzchni,
  - 3) budowę rowów przydrożnych otwartych i krytych,
  - 4) budowę i remonty zjazdów z drogi i przepustów,
  - 5) lokalizację obiektów małej architektury (ławki, zadaszenia, lampy oświetleniowe, itp.),

- 6) lokalizację małych obiektów kubaturowych (kioski, przystanki autobusowe, budki telefoniczne, itp.) na warunkach zarządcy drogi,
  - 7) lokalizację stacji transformatorowych,
  - 8) budowę zatok autobusowych,
  - 9) budowę zatok z miejscami postojowymi,
  - 10) budowę ścieżek rowerowych i tras szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 11) budowę chodników po obu lub jednej stronie jezdni,
  - 12) łączenie ścieżek rowerowych z ciągami pieszymi,
  - 13) sytuowanie pomników poza pasem drogowym, o ile nie będą stwarzały zagrożenia poprzez ograniczenie widoczności,
  - 14) prowadzenie infrastruktury technicznej drogą napowietrzną lub ziemną,
  - 15) zieleni ozdobną wysoką poza terenami zabudowanymi i niską w terenach zabudowanych.
3. W granicach terenów 2.KDZ.1 i 2.KDZ.2 obowiązuje zakaz:
    - 1) obsadzania zwartą zielenią o wysokości powyżej 70 cm terenów w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań,
    - 2) lokalizowania obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 6 w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań,
    - 3) lokalizacji ogrodzeń.
  4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 20 m lub jak na rys. planu.
  5. Wyrąb drzew w pasach drogowych drogi publicznej na warunkach Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
  6. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

## § 19.

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **3.KDD.1** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację drogi publicznej klasy D wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów 3.KDD.1 dopuszcza się:
  - 1) budowę nowych nawierzchni,
  - 2) remonty istniejących nawierzchni,
  - 3) budowę rowów przydrożnych otwartych i krytych,
  - 4) budowę i remonty zjazdów z drogi i przepustów,
  - 5) lokalizację obiektów małej architektury (ławki, zadaszenia, lampy oświetleniowe, itp.),
  - 6) lokalizację małych obiektów kubaturowych (kioski, przystanki autobusowe, budki telefoniczne, itp.) na warunkach zarządcy drogi,
  - 7) lokalizację stacji transformatorowych,
  - 8) budowę zatok z miejscami postojowymi,
  - 9) budowę ścieżek rowerowych i tras szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 10) budowę chodników po obu lub jednej stronie jezdni,
  - 11) łączenie ścieżek rowerowych z ciągami pieszymi,
  - 12) sytuowanie pomników poza pasem drogowym, o ile nie będą stwarzały zagrożenia poprzez ograniczenie widoczności,
  - 13) prowadzenie infrastruktury technicznej drogą napowietrzną lub ziemną,
  - 14) zieleni ozdobną wysoką poza terenami zabudowanymi i niską w terenach zabudowanych.
3. W granicach terenów 3.KDD.1 obowiązuje zakaz:
  - 1) obsadzania zwartą zielenią o wysokości powyżej 70 cm terenów w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań,
  - 2) lokalizowania obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 6 w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań,
  - 3) lokalizacji ogrodzeń.
4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m.
5. Wyrąb drzew w pasach drogowych drogi publicznej na warunkach Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
6. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

## § 20.

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **4.KDD.1** z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację drogi publicznej klasy D wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów 4.KDD.1 dopuszcza się:
  - 1) budowę nowych nawierzchni,
  - 2) remonty istniejących nawierzchni,

- 3) budowę rowów przydrożnych otwartych i krytych,
  - 4) budowę i remonty zjazdów z drogi i przepustów,
  - 5) lokalizację obiektów małej architektury (ławki, zadaszenia, lampy oświetleniowe, itp.),
  - 6) lokalizację małych obiektów kubaturowych (kioski, przystanki autobusowe, budki telefoniczne, itp.) na warunkach zarządcy drogi,
  - 7) lokalizację stacji transformatorowych,
  - 8) budowę zatok z miejscami postojowymi,
  - 9) budowę ścieżek rowerowych i tras szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 10) budowę chodników po obu lub jednej stronie jezdni,
  - 11) łączenie ścieżek rowerowych z ciągami pieszymi,
  - 12) sytuowanie pomników poza pasem drogowym, o ile nie będą stwarzały zagrożenia poprzez ograniczenie widoczności,
  - 13) prowadzenie infrastruktury technicznej drogą napowietrzną lub ziemną,
  - 14) zieleni ozdobną wysoką poza terenami zabudowanymi i niską w terenach zabudowanych.
3. W granicach terenów 4.KDD.1 obowiązuje zakaz:
    - 1) obsadzania zwartą zielenią o wysokości powyżej 70 cm terenów w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań,
    - 2) lokalizowania obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 6 w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań,
    - 3) lokalizacji ogrodzeń.
  4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 14 m lub jak na rysunku planu.
  5. Wyrąb drzew w pasach drogowych drogi publicznej na warunkach Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.
  6. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

## § 21.

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **2.KDW.1** i **2.KDW.2** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów 2.KDW.1 i 2.KDW.2 dopuszcza się:
  - 1) budowę nowych nawierzchni,
  - 2) remonty istniejących nawierzchni,
  - 3) budowę rowów przydrożnych otwartych i krytych,
  - 4) budowę i remonty indywidualnych zjazdów z drogi i przepustów,
  - 5) budowę chodników po obu lub jednej stronie jezdni,
  - 6) budowę ścieżek rowerowych i tras szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 7) prowadzenie infrastruktury technicznej drogą napowietrzną lub ziemną,
  - 8) lokalizację stacji transformatorowych,
  - 9) zieleni ozdobną wysoką poza terenami zabudowanymi i niską w terenach zabudowanych,
  - 10) realizację ciągów pieszo-jezdnich.
3. W granicach terenów 2.KDW.1 i 2.KDW.2 obowiązuje zakaz:
  - 1) obsadzania zwartą zielenią o wysokości powyżej 70 cm terenów w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań,
  - 2) lokalizacji ogrodzeń.
4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8 m.
5. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

## § 22.

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **3.KDW.1** i **3.KDW.2** z podstawowym przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
2. W granicach terenów 3.KDW.1 i 3.KDW.2 dopuszcza się:
  - 1) budowę nowych nawierzchni,
  - 2) remonty istniejących nawierzchni,
  - 3) budowę rowów przydrożnych otwartych i krytych,
  - 4) budowę i remonty indywidualnych zjazdów z drogi i przepustów,
  - 5) budowę chodników po obu lub jednej stronie jezdni,
  - 6) budowę ścieżek rowerowych i tras szlaków wraz z ich oznakowaniem,
  - 7) prowadzenie infrastruktury technicznej drogą napowietrzną lub ziemną,
  - 8) lokalizację stacji transformatorowych,



- 9) zieleń ozdobną wysoką poza terenami zabudowanymi i niską w terenach zabudowanych,
- 10) realizację ciągów pieszo-jezdnych.
3. W granicach terenów 3.KDW.1 i 3.KDW.2 obowiązuje zakaz:
  - 1) obsadzania zwartą zielenią o wysokości powyżej 70 cm terenów w odległości mniejszej niż 10 m od skrzyżowań,
  - 2) lokalizacji ogrodzeń.
4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 6 m.
5. Pozostałe ogólne zasady jak w § 4.

### III. Ustalenia przejściowe

#### § 23.

Grunty dla których plan ustala nowe przeznaczenie, utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

### IV. Ustalenia końcowe

#### § 24.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 20 % dla terenów oznaczonych symbolami RM,
- 2) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami MN,
- 3) 0 % dla terenów pozostałych.

#### § 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bieliny.

#### § 26.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.