

Uchwała Nr 52/IX/05
Rady Miejskiej w Suchedniowie
z dnia 1 grudnia 2005r.

W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Jasna” na obszarze miasta Suchedniów.

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 późniejszymi zmianami, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558 i Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006r. Nr 175, poz. 1457) a także art. 7, art. 8, art. 10 ust. 1 i ust. 3, art. 26, art. 28 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279 z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253 i Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087), po przedłożeniu przez Burmistrza Miasta i Gminy Suchedniów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Jasna” na obszarze miasta Suchedniów, uchwała się co następuje:

Rozdział I

Przepisy wprowadzające:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Jasna” na obszarze miasta Suchedniowa, zwany dalej „planem miejscowym”.

2. Obszar objęty planem miejscowym, na podstawie Uchwały Nr 14/II/2000 Rady Miejskiej w Suchedniowie z dnia 17 marca 2000 r. – dotyczy terenu oznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Suchedniowa uchwalonego Uchwałą Nr 36/V/98 Rady Miejskiej w Suchedniowie z dnia 16 czerwca 1998 r. symbolem E7 „Jasna” – jednostka E.

3. Plan miejscowy obejmuje obszar częściowo zabudowany – ograniczony:

– od południa – rzeką Łosienicą

- od zachodu – ul. Kielecką
- od północy – ul. Jasną
- od wschodu – rzeką Kamionką i wschodnią granicą działki o nr ewid. 2611/6.

Granica obszaru opracowania planu miejscowego określona została na rysunku tego planu w skali 1:1 000.

§ 2. Celem planu miejscowego jest umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkalnej – jednorodzinnej i ewentualnych usług nieuciążliwych na obszarze objętym planem miejscowym.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego jest:

1. Zabudowa mieszkalna – jednorodzinna z możliwością realizacji usług nieuciążliwych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zielenią towarzyszącą,
2. Obsługa komunikacyjna tego terenu.

§ 4. Na terenie, o którym mowa w § 3 ustala się:

1. Zasady i sposoby zagospodarowania i użytkowania terenu,
2. Zakres adaptacji istniejącej zabudowy,
3. Zasady podziału terenu na działki budowlane,
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy i gabaryty obiektów budowlanych,
5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 5. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Opracowanie dołączone – prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Jasna” w Suchedniowie na środowisko przyrodnicze nie jest przedmiotem uchwalenia, lecz materiałem pomocniczym ułatwiającym interpretację i realizację planu miejscowego.

§ 7. Ustalenia zawarte w niniejszej Uchwale stanowią podstawę do wydania decyzji – pozwolenie na budowę dla obiektów budowlanych realizowanych na terenie obszaru objętego planem miejscowym w oparciu o zasady określone w ustaleniach ogólnych § 9, ustaleniach szczegółowych § 10 oraz w ustaleniach dotyczących infrastruktury technicznej § 11.

§ 8. Teren objęty planem miejscowym posiada zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wydaną w pismach:

1. Wojewódzkie Biuro Geodezji Terenów Rolnych w Kielcach Nr WBG-OT-4410/171/83 z dnia 28 stycznia 1984 r.
2. Urząd Wojewódzki w Kielcach – Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami – znak: G-VI-4410/37/88 z dnia 1988.07.07.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące terenu objętego planem.

§ 9.1. Dla budownictwa mieszkaniowego zaleca się stosowanie gotowych lub indywidualnych projektów budynków jednorodzinnych i innych obiektów budowlanych.

2. Z uwagi na eksponowane położenie terenu – na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej – oraz pomiędzy istniejącą drogą krajową Nr 7 o charakterze międzyregionalnym a projektowanym zbiornikiem wodnym na rzece Kamionce i Łosienicy – projekty budynków mieszkalnych i innych obiektów powinny być starannie opracowane i powinny spełniać następujące wymagania:

- a) wysokość zabudowy obiektu do max 2 kondygnacji mieszkalnych, z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkalne – tylko w budynkach jednokondygnacyjnych, zaś obiektów gospodarczych do max 4 m od poziomu terenu do okapu budynku,
- b) dachy dwuspadowe lub wielopołaciowe – symetryczne o nachyleniu połaci powyżej 35 stopni z możliwością stosowania naczółków i przyczółków oraz poszerzonych okapów,
- c) zakazuje się realizację obiektów z dachami płaskimi, pulpitowymi, kopertowymi oraz o asymetrycznych połaciach, stosowanie w elewacjach stłuczki szklanej, lusterek itp. oraz schodkowego zakończenia ścian szczytowych,
- d) ograniczenie wysokości cokołów budynków do 1,3 m ponad poziom terenu; podpiwniczenie o wyższej wysokości niż 1,3 m ponad powierzchnię terenu należy traktować jako kondygnację,
- e) ograniczenie do niezbędnego minimum doświetlenia lukarnami pomieszczeń w użytkowanym poddaszu,
- f) zaleca się stosowanie w elewacjach materiałów kamiennych i drewna oraz wprowadzania zadrzewień przydomowych w nowych siedliskach.

3. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem miejscowym z istniejących dróg i ulic z ulicy Jasnej oraz z istniejącej (ul. Nowa) i projektowanych ulic wewnętrznych – dojazdowych, obsługujących projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej; parametry techniczne tych dróg i ulic określono w ustaleniach szczegółowych.

4. Dopuszcza się realizację liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w pasach rozgraniczenia dróg, gdy nie jest możliwe zachowanie warunków określonych przepisami szczególnymi – za zgodą zarządzającego drogą.

5.1. Z uwagi na przebieg istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV na terenie objętym planem miejscowym, kolidujący z projektowaną zabudową mieszkaniową i projektowanym układem komunikacyjnym, przewidziano przełożenie linii na wschodnią stronę, na obrzeże osiedla i całkowite zdemontowanie odgałęzienia linii do istniejącej napowietrznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, łącznie z przedmiotową stacją.

Konstrukcja nowoprojektowanego odcinka linii 15 kV i pozostałego, nie demontowanego fragmentu linii 15 kV, powinna być dostosowana do zbliżenia do zabudowy mieszkaniowej i skrzyżowania z terenami osiedlowymi i rekreacyjnymi, zgodnie z obowiązującymi przepisami budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych i warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać urządzenia elektroenergetyczne w pobliżu zabudowy mieszkaniowej i terenów publicznych.

Dla uporządkowania układu sieci 15 kV w tej części miasta przewiduje się ponadto:

- przebudowę odcinka napowietrznej linii 15 kV, sięgającego w kierunku północno-wschodnim poza teren opracowania, aż do wieżowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV przy ul. Bodzentyńskiej;
- nawiązanie ist. kabla 15 kV przebiegającego w ulicy Nowej do nowoprojektowanej stacji wewnętrznej 15/0,4 kV na terenie proj. osiedla, poprzez zdemontowanie odejścia kablowego ze słupa linii napowietrznej i przedłużenie kabla do tej stacji wewnętrznej.

5.2. Warunkiem udostępnienia terenu pod realizację projektowanego osiedla, w obrębie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV, jest wcześniejsze usunięcie tych linii, zgodnie z wyżej przedstawionymi zamierzeniami.

6. Zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległości większej niż 7,5 m od osi linii 15 kV. Ewentualne zbliżenie zabudowy do linii 15 kV na odległość mniejszą niż 7,5 m od osi linii wymaga uzgodnienia z Zarządzającym siecią (aktualnie z Rejonowym Zakładem Energetycznym w Skarżysku Kamiennej).

7. Odprowadzenie wód opadowych z terenu opracowania - projektowaną siecią kanalizacji deszczowej, wyposażoną w podczyszczalnię ścieków deszczowych.

8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej doprowadzającej ścieki do istniejących kolektorów kanalizacji miejskiej wzdłuż ul. Jasnej, a następnie do istniejącej miejskiej oczyszczalni mechaniczno - biologicznej i po ich oczyszczeniu odprowadzenie do rzeki Kamionki.

9. Lokalizacja obiektów budowlanych uwzględnia zachowanie bezpiecznej odległości od brzegów rzek Kamionki i Łosienicy oraz od projektowanego zbiornika wodnego. W operacie przeciwpowodziowym byłego województwa kieleckiego – opracowanego w 1989 r. – tereny przyległe do rzek Kamionki, Łosienicy na obszarze w granicy opracowania planu miejscowego nie są wykazane jako tereny zalewowe.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 10.1. – MN – teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych. Zakaz lokalizacji hurtowni, magazynów i składów. Zabudowa wolnostojąca z możliwością stosowania zabudowy bliźniaczej. Przewiduje się adaptację trwałą istniejącej zabudowy będącej w dobrym stanie technicznym z możliwością wymiany, modernizacji i ewentualnej rozbudowy. Zabudowa będąca w złym stanie technicznym przewidziana jest do adaptacji czasowej. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji mieszkalnych.

Dopuszcza się możliwość realizacji parterowych budynków gospodarczych oraz garaży samochodowych w granicach działek lub wolnostojących, z dachem jedno lub wielospadowym o nachyleniu połąci min. 20 stopni.

Dla budynków istniejących położonych w odległości mniejszej niż projektowana linia zabudowy, dopuszcza się możliwość modernizacji i ewentualnej rozbudowy po uzyskaniu uzgodnienia z zarządem drogi. Obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Suchedniowa. Minimalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych od dróg, ulic i postulowanej linii brzegowej zbiornika określona została na rysunku planu miejscowego. Obrisy projektowanych budynków i ich usytuowanie na rysunku planu są postulatywne. Projektowany podział nieruchomości na działki budowlane może ulegać uzasadnionym – nieznacznym zmianom.

Dla poszczególnych obiektów budowlanych, bądź ich kompleksów winny być wykonane uprzednio szczegółowe dokumentacje geologiczno – inżynierskie, określające warunki geotechniczne w planowanych miejscach posadowienia tych obiektów.

Na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkalnej po uprzednim uzdatnieniu podłoża.

Przy wykonywaniu projektów obiektów kubaturowych należy zwrócić uwagę na odpowiednie ich zlokalizowanie ze względu na sąsiedztwo z projektowanym zbiornikiem wodnym.

Do czasu rozpoczęcia realizacji zabudowy teren niezabudowany należy wykorzystywać w sposób dotychczasowy tj. jako grunty orne lub jako ogrody warzywno – owocowe.

Powierzchnia terenu w granicach opracowania – ok. 25,70 ha.

2. UH, UG – Teren postulowanej lokalizacji usług handlu i małej gastronomii na obszarze terenów wypoczynkowo – rekreacyjnych w pobliżu projektowanego zbiornika wodnego na rzece Kamionce i Łosienicy. Realizacja na podstawie odrębnego projektu budowlanego.

3. UT – Teren postulowanej lokalizacji urządzeń turystycznych związanych z projektowanym zbiornikiem wodnym. Realizacja na podstawie odrębnego projektu budowlanego.

4. UT1 – Teren postulowanej lokalizacji rekreacji nadbrzeżnej – plaże przy brzegu zbiornika wodnego.

5. ZP – Teren projektowanej zieleni urządzonej – rekreacyjnej przy projektowanym zbiorniku wodnym. Realizacja na podstawie odrębnego projektu budowlanego.

6. W – Fragment terenu projektowanego zbiornika wodnego na rzece Kamionce i Łosienicy. Linia brzegowa zbiornika określona jest jako postulatywna – do ustalenia w projekcie budowlanym. Wzdłuż linii brzegowej zapewnia się utrzymanie ogólnodostępnego pasa terenu dla potrzeb eksploatacji i konserwacji urządzeń wodnych – do ustalenia w projekcie budowlanym zbiornika.

7. RO – Teren postulowanej lokalizacji ogródków warzywno – owocowych (przydomowych) na terenie niekorzystnym ze względów fizjograficznych – dla lokalizacji zabudowy mieszkalnej – jednorodzinnej. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej pod warunkiem uzdatnienia gruntu dla umożliwienia realizacji zabudowy mieszkalnej.

8. EE – Teren postulowanej lokalizacji stacji transformatorowej – wewnętrznej 15/0,4 kV. Realizacja na podstawie odrębnego projektu budowlanego.

§ 11. Infrastruktura techniczna.

1. Komunikacja

02 KG 1/2 – uściśla się linię rozgraniczającą ulicy Kieleckiej na 15,0 m od osi istniejącej jezdni. Do czasu wybudowania obejścia Suchedniowa realizacja zabudowy w odległości mniejszej niż 100 m uzależniona jest od zgody Zarządu Drogi Krajowej Nr 7. W przypadku realizacji infrastruktury technicznej w pasie drogowym – należy uzgodnić warunki z Zarządcą drogi krajowej.

05 KZ 1/2 – uściśla się linię rozgraniczającą ulicy Jasnej na 10,0 m od osi istniejącej jezdni.

KL – teren projektowanej ulicy lokalnej obsługującej projektowaną zabudowę mieszkalną bez możliwości włączenia do drogi krajowej Nr 7. Szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, szerokość jezdni – 6,0 m, szerokość chodników obustronnych przyległych do jezdni – 2 x 2,0 m.

1KD – teren projektowanej ulicy dojazdowej obsługującej projektowaną zabudowę mieszkalną.

Szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, szerokość jezdni – 5,0 m, szerokość chodników obustronnych przyległych do jezdni – 2 x 2,20 m.

2KD – teren projektowanej ulicy dojazdowej obsługującej projektowaną zabudowę mieszkalną. Szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, szerokość jezdni – 5,0 m, szerokość chodnika jednostronnego – 2,0 m.

KX – teren przejścia pieszego usytuowanego w projektowanych liniach rozgraniczenia docelowego włączenia drogi KL do ulicy Kieleckiej 02-KG1/2.

1KX – teren projektowanego ciągu pieszo – jezdni obsługującego przyległe działki budowlane. Szerokość w liniach rozgraniczających – 7,0 m, szerokość utwardzonego pasa – min. 3,0 m.

2KX – teren projektowanego ciągu pieszo – jezdni obsługującego przyległe działki budowlane. Szerokość w liniach rozgraniczających – 7,0 m, szerokość utwardzonego pasa – min. 3,0 m.

Realizacja układu komunikacji wewnętrznej na podstawie odrębnych projektów budowlanych.

2. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej – miejskiej za pośrednictwem istniejących rurociągów ϕ 160 i ϕ 80 mm w ulicach. Na terenie opracowania przewiduje się sieć wodociagową uzbrojoną w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe. Realizacja na podstawie odrębnego projektu budowlanego.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych (bytowo – gospodarczych) należy wykonać za pomocą projektowanej sieci kanalizacyjnej z możliwością wykonania jej w dwóch wariantach:

- a) grawitacyjno – pompowym lub
- b) w systemie PRESSKAN, która doprowadzi ścieki do istniejących kolektorów kanalizacji miejskiej wzdłuż ul. Jasnej a następnie do istniejącej miejskiej oczyszczalni mechaniczno – biologicznej i po ich oczyszczeniu odprowadzi do rzeki Kamionki. Realizacja na podstawie odrębnego projektu budowlanego.

4. Odprowadzenie wód opadowych – przewiduje się wykonanie niezależnego układu kanalizacji deszczowej ze spadkiem w kierunku południowo – wschodnim, gdzie planuje się zlokalizować podczyszczalnię wód opadowych, przed zrzutem wód do projektowanego zbiornika wodnego na rzece Kamionce i Łosienicy. Realizacja na podstawie odrębnego projektu budowlanego.

5. Zaopatrzenie w energię cieplną z własnych kotłowni z zaleceniem stosowania paliwa płynnego lub gazu przewodowego.

6. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej miejskiej sieci gazowej, z linii gazu średnioprężnego w ul. Kieleckiej ϕ 100 mm, ul. Jasnej – ϕ 50 mm i ul. Nowej ϕ 40 mm oraz z przyłączy do nich dołączonych. Realizacja na podstawie odrębnego projektu budowlanego.

7. Odpady stałe należy wywozić na międzygminne wysypisko w Skarżysku – Kamiennej.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbiorców na terenie objętym planem miejscowym proponuje się zrealizować za pomocą ziemnych kabli niskiego napięcia ułożonych w chodnikach ulic i wprowadzonych do złącz kablowych usytuowanych w liniach ogrodzeń. Kable n.n. należy wyprowadzić z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem EE.

Do nowej stacji transformatorowej należy doprowadzić kabel ziemny 15 kV, który proponuje się wyprowadzić z istn. Linii 15 kV w południowej części terenu poprzez nowoprojektowany słup odłącznikowy. Alternatywnie, w przypadku trudności z realizacją stacji transformatorowej wewnętrznej, w planie rezerwuje się pas terenu szerokości 15 m (wraz ze strefą uciążliwości) dla ewentualnej budowy linii napowietrznej 15 kV i stacji transformatorowej napowietrznej.

Oświetlenie uliczne proponuje się wykonać za pomocą latarni ulicznych zasilanych kablami ziemnymi niskiego napięcia wyprowadzonymi z proj. stacji transformatorowej.

Linie niskiego napięcia wyprowadzone z istniejącej stacji transformatorowej napowietrznej usytuowanej na terenie planu w pobliżu ul. Kieleckiej, a przeznaczonej do demontażu, należy nawiązać kablami ziemnymi do projektowanej stacji transformatorowej.

Propozycję usytuowania urządzeń elektroenergetycznych w obszarze terenu objętego planem miejscowym przedstawiono w „Koncepcji zasilania elektroenergetycznego projektowanego osiedla „Jasna” w Suchedniowie”, załączonej do planu miejscowego. Ewentualna zmiana usytuowania obiektów energetycznych, na etapie projektu budowlanego sieci, nie wymaga zmiany przedmiotowego planu miejscowego.

9. Wyposażenie terenu opracowania w instalację telefoniczną – wewnętrzną – z istniejącej miejskiej sieci telefonicznej. Wykonanie sieci wewnętrznej na podstawie odrębnego projektu budowlanego.

10. Wskazana na rysunkach planu miejscowego infrastruktura techniczna ma charakter postulatywny.

11. Dla terenów objętych granicą opracowania planu miejscowego dopuszcza się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. (Dz. U. Nr 178, poz. 1841) – tabela 1, Lp. 3. Kolumna 3 i 4.

Rozdział 4

Postanowienia szczególne

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy.

§ 14. Uchwała niniejsza podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 15. Uchwała niniejsza obowiązuje nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Jan Komoń